

En El Marqués, Querétaro. Siendo los 02 día(s) del mes de JULIO del año 2026, se celebra el presente Contrato de Arrendamiento entre EL C. LUIS ENRIQUE ALONSO CASTILLA quien para los efectos de este contrato se denominará "EL ARRENDADOR", EL C. OMAR VELÁZQUEZ ZAVALA Y LA C. JUDITH ADRIANA MONROY CARBALLO quienes para efectos de este contrato se denominarán "EL ARRENDATARIO", y EL C. FRANCISCO HLEON TOVAR quien para los efectos de este contrato se denominará "EL OBLIGADO SOLIDARIO", en su conjunto denominados "LAS PARTES", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. DECLARA EL ARRENDADOR.

- a) EL C. LUIS ENRIQUE ALONSO CASTILLA declara tener las facultades físicas y jurídicas para obligarse en términos del presente Instrumento legal.
- b) Que es su deseo dar en arrendamiento el inmueble ubicado en: AVENIDA PASEO DE MAGNOLIAS No. 400, INT. 222, CONDOMINIO ADAGIO III, FRACCIONAMIENTO ZAKIA, EL MARQUÉS, QRO., C.P. 76269 que en lo sucesivo se le denominara "EL INMUEBLE".
- c) Qué está legalmente facultado para dar en arrendamiento el Inmueble al que se hace referencia en el inciso anterior, en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.
- d) Que, para todos los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio: AVENIDA FRAY LUIS DE LEÓN No. 7072, INT. 906, TORRE 1, FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL CIMATARIO, QUERÉTARO, QRO., C.P. 76090.
- e) EL C. LUIS ENRIQUE ALONSO CASTILLA para cualquier tipo de notificación declara el siguiente correo electrónico: alejandra.perez1224@gmail.com o le.alonso08@gmail.com y número de celular: 442-423-60-20.

II. DECLARA EL ARRENDATARIO:

- a) EL C. OMAR VELÁZQUEZ ZAVALA se identifica con credencial de elector con clave número: VLZVOM98110913H200.
- b) LA C. JUDITH ADRIANA MONROY CARBALLO se identifica con credencial de elector con clave número: MNCRJD99100113M600.
- c) Declaran tener la capacidad legal y económica suficiente para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.
- d) Que es su deseo tomar en arrendamiento el Inmueble señalado en las líneas anteriores, el cual conocen y reconocen que se encuentra en condiciones necesarias de seguridad, higiene y salubridad para ser habitado y que cuenta con todo lo que se señala en el inventario, que se adjunta al presente como Anexo número 1 y que todos sus servicios se encuentran sin adeudo y funcionando, por lo que no se condicionará el pago de rentas a ningún tipo de mejora.

- e) Que bajo protesta de decir verdad el bien Inmueble materia del presente contrato, lo destinarán exclusivamente para un bien lícito, mismo que se determinará en el cuerpo del presente contrato y que cubrirán la renta oportunamente, con los recursos propios que recibe de su trabajo, derivado de la actividad lícita a que se dedica.
- f) EL C. OMAR VELÁZQUEZ ZAVALA para cualquier tipo de notificación declara el siguiente correo electrónico: velazquez.ov@gmail.com y número de celular: 773-1074-183.
- g) LA C. JUDITH ADRIANA MONROY CARBALLO para cualquier tipo de notificación declara el siguiente número de celular: 773-1443-961.

III. DECLARA EL OBLIGADO SOLIDARIO.

- a) EL C. FRANCISCO HLEON TOVAR se identifica con credencial de elector con clave número: HLTVFR91112513H500.
- b) Declaro mi domicilio actual en el ubicado en: PASEO DEL CAFÉ NO. 900 CONDOMINIO MOKA INT. 101, FRACCIONAMIENTO ZAKIA, EL MARQUÉS, QRO., C.P. 76269.
- c) Declaro en el presente contrato hacerme responsable de cubrir y solventar cualquier inconveniente en el pago de las rentas, servicios o daños en el inmueble que "EL ARRENDATARIO" llegará a incumplir de acuerdo al contrato de arrendamiento que celebra con "EL ARRENDADOR" por el inmueble dado en arrendamiento en el ubicado: AVENIDA PASEO DE MAGNOLIAS No. 400, INT. 222, CONDOMINIO ADAGIO III, FRACCIONAMIENTO ZAKIA, EL MARQUÉS, QRO., C.P. 76269.
- d) EL C. FRANCISCO HLEON TOVAR para cualquier tipo de notificación declara el siguiente correo electrónico: franciscohlt@gmail.com y número de celular: 552-5693-915.

IV. DECLARAN LAS PARTES:

- a) Que en el presente Contrato no existe dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
- b) Que se reconoce, totalmente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO.

"EL ARRENDADOR" se obliga a otorgar en arrendamiento el uso temporal de 12 meses de "EL INMUEBLE" en favor de "EL ARRENDATARIO", quien a su vez se obliga a pagar por concepto de renta, la cantidad estipulada en la Cláusula Novena de

este contrato, el cual se encuentra en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido por las partes.

"EL ARRENDATARIO" no podrá llevar a más personas a vivir al inmueble de las que menciona en la solicitud de arrendamiento al momento de tramitar la póliza jurídica, en caso que "EL ARRENDADOR" autorice el ingreso de otra persona se deberá actualizar el contrato y expediente, el costo del mismo lo absorberá en su totalidad "EL ARRENDATARIO".

SEGUNDA. - USO DEL INMUEBLE

"EL INMUEBLE" materia de este contrato será utilizado y destinado única y exclusivamente para uso **HABITACIONAL**.

"EL ARRENDATARIO" bajo protesta de decir verdad manifiesta que "EL INMUEBLE" materia del presente contrato, solo será destinado para el uso que se estipula de buena fe y lícito, así mismo se compromete y se obliga a conservarlo por todo el tiempo que se le ocupe, se advierte a "EL ARRENDATARIO" que la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO nos obliga a denunciar ante la Fiscalía del Estado cualquier uso que pueda tener alguna relación con el robo de vehículos, la trata de personas (prostitución), secuestro o cualquier conducta ilícita que la autoridad penal lo clasifique como delincuencia organizada, por ello al llenar la solicitud y entrega de documentación para arrendar "EL INMUEBLE" objeto de este instrumento se obliga y en este acto se compromete a decir la verdad que todos los datos y documentos que presenta son reales y ciertos y la falsedad de estos será causa de denuncia penal ante las autoridades competentes.

"EL ARRENDATARIO" deslinda a "EL ARRENDADOR" desde este momento y mediante este acto respecto de cualquier delito o hecho ilícito que pudiera cometer, así como de cualquier responsabilidad que pudiera surgir que se menciona anteriormente. Por lo tanto, ninguna autoridad podrá responsabilizar a "EL ARRENDADOR" conforme lo previsto por la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO así mismo se compromete a sacar en paz a "EL ARRENDADOR", para cualquier situación de hecho o de derecho de haber cometido un hecho ilícito en inmueble o relacionado con el inmueble.

TERCERA. - RESPONSABILIDAD LABORAL DE "EL ARRENDATARIO"

"EL ARRENDADOR" no participa en ningún tipo de relación y/o responsabilidad y/o liquidación laboral, empresarial o de cualquier otra índole, que pudiera tener "EL ARRENDATARIO" con sus empleados y/o socios; tampoco será responsable de cualquier relación obrero-patronal que se genere en este domicilio con "EL ARRENDATARIO", ni cualquier otra persona física o moral, dentro del inmueble arrendado.

CUARTA.- LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

"EL ARRENDATARIO" bajo protesta de decir verdad y a sabiendas de las consecuencias legales que eso conlleva, se compromete a dar única y

exclusivamente el uso de CASA/HABITACIÓN al inmueble objeto del presente contrato, pagando la renta y los servicios con los recursos lícitos que obtiene de su actividad lícita a la que se dedica, así como también se compromete a no realizar conductas sospechosas y/o inadecuadas ante terceros, ni a realizar actos ilícitos dentro del inmueble arrendado, ni incurrir en algún delito del orden común o Federal.

"EL ARRENDATARIO" también se obliga a no tener o permitir en dicho inmueble el almacenamiento de armas de fuego, armas blancas, pólvora, explosivos, droga de cualquier naturaleza, instrumentos para procesarla y/o cualquier otro de naturaleza análoga que sirva o haya servido para cometer algún hecho ilícito, siendo "EL ARRENDATARIO" el único responsable de éstos, en caso de que se pretenda involucrar al inmueble materia de este contrato y/o a "EL ARRENDADOR" o propietario del mismo, se deslinda desde este momento tanto al inmueble como a su propietario de dicha responsabilidad y por lo tanto, no será aplicable LA LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO o LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE LA ENTIDAD.

Las partes convienen que "EL ARRENDATARIO", posesionario y/u ocupantes del inmueble materia del presente contrato serán los únicos responsables si se comete cualquier delito de carácter local o federal y/o dentro del inmueble arrendado, así también "EL ARRENDATARIO" cuidará que no existan personas secuestradas y/o vehículos o instrumentos que provengan de algún ilícito, por lo que ni el agente de la fiscalía, ni la autoridad judicial, federal o Estatal podrán culpar a "EL ARRENDADOR" de responsabilidad alguna conforme a la LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, ni de ninguna otra legislación Estatal o Federal aplicable.

QUINTA. - RECURSOS

"EL ARRENDATARIO" manifiesta bajo protesta de decir verdad que todos los recursos económicos que obtiene son de procedencia totalmente lícita y que son el resultado de su actividad laboral y comercial cotidiana, por lo que el dinero por medio del cual se van a liquidar las rentas derivadas del presente contrato proviene de fuentes lícitas y asimismo, no ha incurrido en ninguna conducta ilícita, ni ha cometido ningún delito (por comisión u omisión) sancionado por las leyes penales (del fuero federal), y mucho menos tiene ningún tipo de relación o nexo con ninguna persona o grupo de personas que realicen actividades ilícitas; así mismo desde este momento "EL ARRENDATARIO" libera de toda responsabilidad civil o penal a "EL ARRENDADOR", para efectos que establece LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO para el Estado de Querétaro; en el entendido que las pensiones rentísticas a su cargo habrán de ser cubiertas con recursos de procedencia totalmente lícita.

SEXTA. - INDEMNIZACIONES A EL ARRENDADOR.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a:

*Sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR", y en su caso indemnizarlo por los daños y perjuicios que sufra, que deriven de, o se relacionen con, cualquier reclamación, demanda, acción o denuncia intentada o enderezada en contra de

"EL ARRENDADOR", y que se relacione, directa o indirectamente, con las relaciones laborales entre "EL ARRENDATARIO" y sus trabajadores, empleados, comisionistas, agentes y cualquier persona subordinada a "EL ARRENDATARIO" o que pretendiere ostentar alguna relación laboral con "EL ARRENDATARIO"

*Sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR" y en su caso indemnizarlo por los daños y perjuicios que sufra, que deriven de, o se relacionen con, cualquier reclamación, demanda, acción o denuncia intentada, o enderezada en contra de "EL ARRENDADOR", por cualquier persona que sufre algún daño dentro del inmueble.

*Indemnizar y sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR" para el caso de que por la comisión de algún delito (sea imputable a "EL ARRENDATARIO" o a cualquiera de sus funcionarios, empleados, trabajadores, prestadores de servicios, visitantes, clientes o a cualquier persona que "EL ARRENDATARIO" hubiere permitido el acceso al inmueble), procediese la EXTINCIÓN DE DOMINIO respecto del inmueble.

SÉPTIMA. - VIGENCIA.

La vigencia del presente contrato es del 10 DE JULIO DEL 2026 AL 09 DE JULIO DEL 2027.

Las partes convienen que, desde la entrega de llaves "EL ARRENDATARIO" es responsable de EL INMUEBLE.

"EL ARRENDATARIO" deberá avisar a "EL ARRENDADOR" por escrito por lo menos sesenta días hábiles de anticipación a su vencimiento, si es su deseo prorrogar o no el arrendamiento, reservándose "EL ARRENDADOR" el derecho de aceptar dicha prórroga, lo cual en todo caso se hará mediante la celebración de un nuevo contrato y siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" se encuentre al corriente en el pago de las rentas y sean renovadas y actualizadas las garantías señaladas en dicho contrato.

Las partes acuerdan que, a la terminación del presente Contrato, "EL ARRENDATARIO" estará obligado a desocupar inmediatamente el Inmueble y en caso de generarse prórroga del presente Contrato en cada aniversario del mismo, el monto de la renta mensual será incrementado en el mismo porcentaje que el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Derivado de lo anterior si al terminar el plazo fijado si "EL ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble sin que se haya firmado nuevo contrato, "EL ARRENDADOR" podrá tomar posesión del inmueble y hacer uso del mismo.

El presente contrato deberá renovarse forzosamente por escrito, de ninguna manera se podrá renovar en automático de forma verbal, de no renovarse por escrito automáticamente este contrato no tendrá validez alguna y "EL ARRENDADOR" podrá tener la posesión del inmueble nuevamente.

En términos de lo que establece el Código Civil del Estado de Querétaro, así como sus correlativos las partes convienen que "EL ARRENDATARIO" no podrá en ningún caso prorrogar el plazo pactado de duración de este contrato de arrendamiento.

"EL ARRENDATARIO" se obliga en entregar la posesión del inmueble materia del presente contrato el día 09 DE JULIO DEL 2027 y tendrá 31 (TREINTA Y UN) días antes de esta fecha, para las mejoras y/o modificaciones que necesite el inmueble para entregarlo en buen estado y estado de funcionamiento en que le fue entregado.

OCTAVA. - DEPOSITO EN GARANTÍA.

"EL ARRENDATARIO" entrega a "EL ARRENDADOR" un depósito en garantía de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), equivalente a un mes de renta, libres de impuestos.

Las partes acuerdan que "EL ARRENDADOR" no aplicará el depósito al pago de cualquier mensualidad vencida, o al pago de cualquier otra obligación incumplida por "EL ARRENDATARIO" ya que dicho depósito no podrá utilizarse para compensar la falta de pago de los anteriores conceptos.

Tampoco podrá "EL ARRENDATARIO" dejar de pagar rentas, basado en que las mismas quedarán cubiertas con el mencionado depósito. "EL ARRENDATARIO" autoriza expresamente a "EL ARRENDADOR" a conservar dicho depósito (liberándolo de la obligación de depositarlo judicialmente) durante un plazo máximo de treinta días, posterior a que haya desocupado y entregado el inmueble, autorizando en este acto "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" que éste haga uso del monto del depósito para aquellos arreglos por deterioros del inmueble no derivados de su uso normal, así como el pago de servicios vencidos o no realizados por parte de "EL ARRENDATARIO". Transcurrido este plazo, "EL ARRENDADOR" devolverá a "EL ARRENDATARIO" el mencionado depósito sin interés ni rendimiento financiero alguno, siempre y cuando éste no se hubiere ocupado en arreglar deterioros del inmueble o no existiere ningún saldo pendiente por servicios a cargo de "EL ARRENDATARIO".

NOVENA. - IMPORTE DE RENTA Y DIA DE PAGO.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos representen, una renta mensual de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) siendo el día de pago el 10 de cada mes.

"EL ARRENDATARIO" tendrá 5 días naturales para pagar la renta sin penalidad a partir del 10 al 14 de cada mes.

La renta incluye el mantenimiento del Condominio Adagio y Fraccionamiento Zakia, cantidad que si sufre algún incremento deberá ser cubierto por "EL ARRENDATARIO". Dicho mantenimiento no aplica para arreglos internos del inmueble.

DECIMA. - PENALIDADES POR PAGO IMPUNTUAL.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar una pena convencional de la siguiente manera: del día 15 al 19 del mes se pagará un 5% y si se pagara después del día 20 se cobrará una penalidad del 7% del valor de la renta.

Si son consecutivas las veces que "EL ARRENDATARIO" deposita la renta de manera incompleta o cada mes paga después del día 14, a la tercera vez que incurra en esta falta "EL ARRENDADOR" podrá pedirle la DESOCUPACIÓN a "EL ARRENDATARIO"

Aunado a las penalidades que se establecen en el párrafo que nos antecede, desde el primer día de incumplimiento de una o más rentas, el "ARRENDADOR" le notificará a "SEGURIDAD LEGAL ABOGADOS".

DÉCIMA PRIMERA. - LUGAR Y FORMA DE PAGO.

Las partes convienen que la forma de pago será mediante depósito o transferencia a la siguiente cuenta:

BANCO: Scotiabank

CLABE: 044680256004287376

BENEFICIARIO: ALEJANDRA ELIZABETH PÉREZ GÓMEZ

Convienen expresamente las partes que todo mes será pagado íntegro aun cuando no se use "EL INMUEBLE" y hasta que se haya efectuado la entrega formal a "EL ARRENDADOR" del mismo, en el domicilio del inmueble Arrendado. "EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas o reparaciones, y los días de pago deberán realizarse de manera puntual como lo marca la CLAUSULA NOVENA. En caso de retener la renta sin autorización de "EL ARRENDADOR" por alguna reparación o compostura será causal para que "EL ARRENDADOR" le pida la desocupación del inmueble a "EL ARRENDATARIO".

Una vez que "EL ARRENDATARIO" realice el pago de la renta deberá enviar el comprobante de pago por correo y/o WhatsApp a "EL ARRENDADOR".

Será obligación de "EL ARRENDATARIO" pedir el canje de recibos correspondientes al pago de la renta a "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA SEGUNDA. - PAGO DE SERVICIOS.

Los consumos por servicios tales como, energía eléctrica, servicio de agua potable y gas dentro del periodo que "EL ARRENDATARIO" ocupe el inmueble y hasta que sea entregado a "EL ARRENDADOR" serán pagados por "EL ARRENDATARIO", toda vez que su uso y consumo son de su entera responsabilidad y los comprobantes de pago correspondientes a los servicios deberán ser enviados por correo y/o WhatsApp a "EL ARRENDADOR" mensualmente.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener a nombre del propietario los recibos de los servicios.

"EL ARRENDATARIO" se compromete que, en caso de contratar otro servicio, se obliga a pagar los adeudos generados y obtener la baja o cambio de domicilio de dichos servicios con la empresa contratante. "EL ARRENDATARIO" deberá llevar los recibos originales, así como el pago correspondiente de cada recibo al momento de la entrega del inmueble, requisito indispensable para la devolución del depósito en garantía.

DÉCIMA TERCERA. - CAUSAS NO ATRIBUIBLES A LAS PARTES.

Para el caso que el inmueble presente problemas ajenos a "EL ARRENDATARIO" y "EL ARRENDADOR" ya sea por que el inmueble presente características de mal funcionamiento de servicios, construcción, instalaciones, administración y que lo anterior no pueda intervenir "EL ARRENDADOR" para solucionarlo.

"EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento sin que esto le genere ninguna penalidad y deberá entregar el inmueble como lo marca la CLAUSULA DECIMA SEXTA.

Lo anterior únicamente es aplicable si "EL ARRENDADOR" no puede hacer nada para solucionarlo, ya que, en caso contrario, una vez que "EL ARRENDATARIO" notifique dicho problema, "EL ARRENDADOR" tendrá un plazo no mayor a 5 días hábiles para dar respuesta a "EL ARRENDATARIO", sin embargo, el plazo para realizar la reparación o mantenimiento correspondiente, dependerá de la magnitud del problema y la disponibilidad de la persona de mantenimiento correspondiente.

DECIMA CUARTA.- EL INMUEBLE.

"EL ARRENDATARIO" reconoce que recibe el Inmueble en buen estado.

El inmueble también se encuentra en condiciones de higiene, seguridad y salubridad, con todo señalado en el inventario correspondiente como Anexo 1, todo lo cual devolverá al terminarse el Arrendamiento en el mismo estado, siendo por su cuenta los gastos de reparación y obligándose a indemnizar al Arrendador por cualquier daño y perjuicios causados por variaciones en el Inmueble.

"EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que no podrá, sin el consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", variar la forma del Inmueble, comprometiéndose a devolverlo en el estado en que lo recibió. Para efectuar cualquier mejora o instalación en el Inmueble, deberá obtener autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR", ya que, en caso contrario, todas aquellas que puedan ser aprovechables, quedarán a beneficio del Inmueble, sin que exista obligación de "EL ARRENDADOR" de cubrir el importe pagado por las mismas, o a su elección de restablecer el Inmueble a su estado normal, por lo que "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los gastos que se originen por lo anterior.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir el reglamento del Condominio vigente, mismo reglamento que se le enviará por correo en PDF a "EL ARRENDATARIO" y en caso de generarse alguna multa será responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" pagar la infracción por incumplir el reglamento, si son consecutivas las veces que "EL ARRENDATARIO", visitas o sus familiares incumplen con el reglamento, "EL ARRENDADOR" podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y pedir la desocupación a "EL ARRENDATARIO" sin penalización alguna y sin obligación de retornar el depósito para cubrir los gastos que le generen a "EL ARRENDATARIO", si el monto del depósito no es suficiente para cubrir los adeudos y/o multas será responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" liquidar los montos excedentes.

"EL ARRENDATARIO" no podrá tener ningún tipo de mascotas dentro ni fuera del inmueble.

"EL ARRENDADOR" no es responsable de la seguridad de los bienes que introduzca "EL ARRENDATARIO" en la localidad arrendada, tampoco "EL ARRENDADOR" será responsable de daños sufridos en vehículos, bienes, muebles o patrimonio de "EL ARRENDATARIO", ni de la seguridad vecinal, así como de eventos fortuitos extraordinarios como: manifestaciones, vandalismo, grafitis, fuego, robo, sismos, inundaciones, descargas eléctricas y siniestros que afecten directa e indirectamente al inmueble arrendado.

"EL ARRENDATARIO" determinará las acciones de seguridad del inmueble que a su criterio y costo requiera.

DECIMA QUINTA. - CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.
"EL ARRENDATARIO" recibe en perfecto estado de uso el inmueble para los fines convenidos y por lo tanto se obliga a conservar en buen estado el inmueble arrendado, siendo por su cuenta, los gastos de reparaciones menores. También corren por cuenta de "EL ARRENDATARIO" los daños generados por omisión o negligencia que se lleguen a presentar en el inmueble materia de este contrato.

DECIMA SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE POR VENCIMIENTO ANTICIPADO O POR FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Cuando "EL ARRENDATARIO" entregue el inmueble a "EL ARRENDADOR" deberá entregar el inmueble en el mismo estado que le fue entregado y mismo estado de funcionamiento.

"EL ARRENDATARIO" deberá entregar a "EL ARRENDADOR" los recibos y los comprobantes de pago de los servicios, así como la baja o cambio de domicilio del servicio que haya contratado.

De existir adeudos, desperfectos o modificaciones en el inmueble, daños en el inmueble causados por "EL ARRENDATARIO", este se obliga a efectuar las reparaciones pertinentes días antes de entregar el inmueble a "EL ARRENDADOR".

De no hacer dichas reparaciones "EL ARRENDATARIO" se obliga pagar a "EL ARRENDADOR" el monto total de los gastos que esto le genere a "EL ARRENDADOR", el mismo día de la entrega.

Asimismo "EL ARRENDADOR", después de verificar que no existan adeudos, desperfectos o modificaciones pendientes, de pago, proporcionará a "EL ARRENDATARIO" un acta de finiquito, manifestado no tener reclamación alguna pendiente contra "EL ARRENDATARIO" y devolverá el depósito en garantía entregado o saldo remanente, en su caso.

EL DEPÓSITO DEJADO EN GARANTÍA EN NINGÚN CASO SE APLICARÁ AL PAGO DE LA RENTA MENSUAL, INCLUSO CUANDO SE TRATE DEL ÚLTIMO MES DE VIGENCIA DEL CONTRATO

DECIMA SÉPTIMA. - OBLIGADO SOLIDARIO

Para el caso del OBLIGADO SOLIDARIO, manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que "EL ARRENDADOR" se dé por recibido de la localidad y satisfecho con el pago total de lo adeudado, obligándose a reponer los faltantes que haya en el inmueble con base al inventario correspondiente y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso del inmueble por parte de "EL ARRENDATARIO".

DECIMA OCTAVA. - NOTIFICACIÓN POR PARTE DEL "EL OBLIGADO SOLIDARIO"

Si durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, "EL OBLIGADO SOLIDARIO" ya no se encuentre en posibilidad de seguir como "OBLIGADO SOLIDARIO" deberá informar a "EL ARRENDATARIO", debiendo este último informar a "EL ARRENDADOR" dentro de un plazo de DIEZ DÍAS, contados a partir de la fecha en que esto suceda, para que "EL ARRENDATARIO" tome las medidas necesarias para

obtener nuevo "EL OBLIGADO SOLIDARIO" o nuevo bien Inmueble que cumpla con los requisitos del Código Civil del Estado de Querétaro, ya que en caso contrario, éste podrá promover la rescisión del contrato respectivo y en su caso la reivindicación o Acción Pauliana, toda vez que "EL OBLIGADO SOLIDARIO", reitera que firma el presente contrato de manera solidaria, en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato indistintamente por "EL ARRENDATARIO" y por "EL OBLIGADO SOLIDARIO".

DECIMA NOVENA. - VICIOS OCULTOS.

Para el caso de vicios ocultos que impidan el uso adecuado del inmueble "EL ARRENDATARIO" deberá notificar a "EL ARRENDADOR" por escrito para que previa su autorización se hagan los arreglos correspondientes.

"EL ARRENDATARIO" deberá avisar a "EL ARRENDADOR" máximo con 3 días de haber detectado los vicios ocultos que presente el inmueble, en caso contrario los gastos por los daños ocasionados los cubrirá "EL ARRENDATARIO". Toda vez que al dejar pasar más tiempo el daño se agrava o en su caso se pierde la garantía.

"EL ARRENDADOR" se compromete a reparar o autorizar los arreglos una vez notificado, siempre y cuando se trate de vicios ocultos, motivo por lo cual se firma como anexo 1 a este contrato el inventario detallado del inmueble.

Los arreglos al inmueble no aplicarán para el caso de comodidad de "EL ARRENDATARIO", como lo es colocación de mosquiteros, aires acondicionados, persianas o cortinas entre otros. "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble en condiciones habitables y no será obligación de "EL ARRENDADOR" absorber gastos para mejoras que no se traten de vicios ocultos.

VIGÉSIMA. - SUSTANCIAS PELIGROSAS.

El Arrendatario está de acuerdo en no almacenar sustancias peligrosas, inflamables, corrosivas, deletéreas o ilegales dentro del Inmueble.

En caso de siniestro, el Arrendatario deberá cubrir al Arrendador y a los terceros que resulten afectados, los daños y perjuicios que les ocasione.

"EL ARRENDATARIO" no podrá almacenar o distribuir sustancias peligrosas o de procedencia ilícita como son marihuana, cocaína o cualquier objeto tipificado por la Ley Penal aplicable.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CESIÓN DE DERECHOS

"EL ARRENDATARIO", no puede subarrendar el inmueble arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento de "EL ARRENDADOR"; si lo hiciere, se dará por rescindido el presente contrato, y "EL ARRENDATARIO", responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios causados a "EL ARRENDADOR". Así mismo no podrá traspasar o ceder los derechos que se derivan de este contrato sin el consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR", por tal motivo éste no tiene responsabilidad alguna en tramitar uso de suelo, permisos, licencias o pagar derechos, si esta fuera ocupada para otros fines, correspondiendo a "EL ARRENDATARIO" realizarlos.

El inmueble no se podrá utilizar para otro fin, por lo que queda prohibido solicitar cualquier permiso o licencia para un fin distinto al uso habitacional.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - SINIESTROS.

Tanto EL ARRENDATARIO como EL ARRENDADOR, no son responsables de los daños y perjuicios causados en el inmueble arrendado originados por sismos, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito y fuerza mayor. Lo anterior no es aplicable si en determinación judicial, se comprueba que dichos accidentes ocurridos al bien arrendado fueron por causa imputable a "EL ARRENDATARIO", el cual deberá pagar íntegramente los daños ocasionados en el inmueble y los que haya causado a terceros, deslindando de este hecho a "EL ARRENDADOR".

VIGÉSIMA TERCERA. - PÓLIZA JURÍDICA

"EL ARRENDATARIO", se obliga a tramitar una PÓLIZA JURÍDICA con SEGURIDAD LEGAL ABOGADOS. Así mismo las partes convienen que los gastos y honorarios que se originen serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", salvo acuerdo entre las partes. "EL ARRENDATARIO" se compromete a renovar la PÓLIZA JURÍDICA con SEGURIDAD LEGAL ABOGADOS para el siguiente año, si continúa ocupando el inmueble, treinta días antes del vencimiento del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA. - RESCISIÓN DE CONTRATO.

Será causa de rescisión automática del presente contrato de arrendamiento, el solo hecho de que el inmueble objeto del presente instrumento sea resguardado, relacionado, investigado o asegurado por cualquier autoridad derivado de la sospecha o comprobación de la comisión de delitos consumados o intentados dentro o fuera del inmueble referido, cometidos por "EL ARRENDATARIO" o por cualquier persona a la que "EL ARRENDATARIO" le haya permitido la entrada al inmueble materia del arrendamiento, hechos estos típicos y antijurídicos, constitutivos de cualquier delito y en especial delitos de delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: delitos contra la salud, narcotráfico, secuestro, robo, robo de vehículos, trata de personas, entre otros. Por lo que "EL ARRENDATARIO" libera a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de delitos consumados o no, dentro o fuera del inmueble. No obstante, en este acto "EL ARRENDATARIO" declara BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que los datos personales que proporcionaron para la elaboración del presente instrumento son verdaderos y que, a la fecha de firma del presente contrato, no tienen antecedentes penales, ni han cometido hecho ilícito alguno o contrarios a la moral que pudieran dar origen a un procedimiento o denuncia penal en su contra.

La falsedad en las declaraciones vertidas en este contrato y/o el incumplimiento de las partes a cualquiera de sus obligaciones será motivo de su rescisión, sin necesidad de intervención judicial alguna, quedando la parte que incumplió obligada a pagar

los daños y perjuicios causados a la otra parte, así como también se podrá rescindir el contrato en los siguientes casos:

- a).- Si "EL ARRENDATARIO" no paga puntualmente sus rentas.
- b).- Si "EL ARRENDATARIO" adeuda un mes o más de renta.
- c).- Si "EL ARRENDATARIO" incumple a cualquiera de las cláusulas que constituyen el presente contrato.
- d).- Si "EL ARRENDATARIO" destina el inmueble a un uso distinto al Habitacional.
- e).- Si "EL ARRENDATARIO" subarrienda o cede todo o en parte del inmueble arrendado.
- f).- Si "EL ARRENDATARIO" falta al pago puntual de los consumos de servicios.
- g).- Si "EL ARRENDATARIO" provoca escándalos o fiestas ruidosas alterando la tranquilidad de los vecinos.
- h).- Si "EL ARRENDATARIO" no respeta el reglamento interno del Condominio.
- i).- Si "EL ARRENDATARIO" no respeta las áreas comunes del Condominio.
- j).- Si "EL ARRENDATARIO" no mantiene la sana convivencia con los vecinos.

VIGÉSIMA QUINTA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA

Si "EL ARRENDATARIO" da por terminado el presente contrato, de forma anticipada se apegará a los siguientes lineamientos: Dando aviso por escrito con 30 días hábiles de anticipación y obteniendo acuse de recibo de "EL ARRENDADOR", informando las fechas de terminación de dicho contrato y desocupación del bien, obligándose a permitir a "EL ARRENDADOR" colocar cédulas de promoción en un lugar visible al exterior del inmueble, así como a mostrar el interior del inmueble a las personas interesadas.

VIGÉSIMA SEXTA. - PENALIDADES POR DESOCUPACIÓN ANTICIPADA

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" una penalidad por desocupar anticipadamente el inmueble la cantidad de 1 (un) mes de renta por la cantidad de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), misma que debe realizarse por lo menos 15 días antes de la entrega del inmueble (requisito indispensable para poder realizar mudanza), así mismo, "EL ARRENDATARIO" debe estar al corriente en el pago de rentas y servicios.

El supuesto enunciado en el párrafo anterior será aplicable, también para el caso que "EL ARRENDATARIO", diera motivo a alguna causal de rescisión estipulada en la CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO.

Con independencia de las obligaciones y derechos nacidos del presente contrato las partes podrán mediante adenda y /o convenio respectivo fijar condiciones y derechos u obligaciones especiales, en cuyo caso se estará en lo convenido de forma especial.

VIGÉSIMA OCTAVA. - DOMICILIOS.

Para los efectos del presente Contrato las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

- EL ARRENDADOR: AVENIDA FRAY LUIS DE LEÓN No. 7072, INT. 906, TORRE 1, FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL CIMATARIO, QUERÉTARO, QRO., C.P. 76090.
- EL ARRENDATARIO: AVENIDA PASEO DE MAGNOLIAS No. 400, INT. 222, CONDOMINIO ADAGIO III, FRACCIONAMIENTO ZAKIA, EL MARQUÉS, QRO., C.P. 76269.
- EL OBLIGADO SOLIDARIO: PASEO DEL CAFÉ NO. 900 CONDOMINIO MOKA INT. 101, FRACCIONAMIENTO ZAKIA, EL MARQUÉS, QRO., C.P. 76269.

VIGÉSIMA NOVENA. - ACUERDO TOTAL.

Este Contrato y todos sus Anexos constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto al objeto del mismo, y substituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las partes en relación con el mismo.

TRIGÉSIMA. - LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES.

Para todo lo relacionado con la interpretación y ejecución del presente instrumento legal serán aplicables las Leyes Civiles y, en caso de controversia, serán competentes los tribunales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, renunciando las partes expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

En virtud de lo cual, las partes han celebrado el presente Contrato en la fecha mencionada en el preámbulo del mismo.

Ambas partes manifiestan que no existe dolo, lesión, mala fe o enriquecimiento ilícito en dicho instrumento, por lo tanto, declaran decir la verdad y en caso de falsedad se dará por rescindido el mismo.

Manifiestan las partes que al firmar el presente están enterados de las consecuencias que conllevan los ordenamientos legales citados en el cuerpo del presente, quedando debidamente advertidos del contenido de los mismos.

Firman en tres tantos de conformidad todas las partes siendo el día 02 día(s) del mes de JULIO del año 2026.

ARRENDADOR



LUIS ENRIQUE ALONSO CASTILLA

ARRENDATARIO



OMAR VELÁZQUEZ ZAVALA

ARRENDATARIO



JUDITH ADRIANA MONROY CARBALLO

OBLIGADO SOLIDARIO



FRANCISCO HLEON TOVAR



**SEGURIDAD LEGAL
ABOGADOS**
Los expertos en seguridad
patrimonial

INVENTARIO DE INMUEBLE A RENTAR. (ANEXO-1)

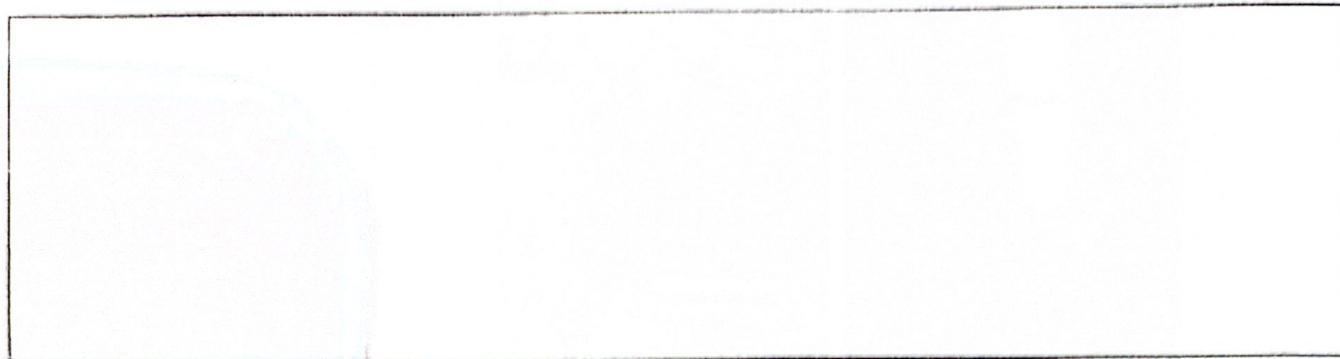
Arrendador: LUIS ENRIQUE ALONSO CASTILLA
Arrendatario: OMAR VELÁZQUEZ ZAVALA Y JUDITH ADRIANA MONROY CARBALLO
Obligado Solidario: FRANCISCO HLEON TOVAR
Dirección: AVENIDA PASEO DE MAGNOLIAS No. 400, INT. 222, CONDOMINIO ADAGIO III, FRACCIONAMIENTO ZAKIA, EL MARQUÉS, QRO., C.P. 76269
Datos generales del inmueble: <u>EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES COMO SE DESCRIBE EN EL PRESENTE INVENTARIO. EL ARRENDATARIO FIRMA POR TRIPLICADO (ANEXO 1)</u>

CONDICIONES GENERALES

OBSERVACIONES



**SEGURIDAD LEGAL
ABOGADOS**
Los expertos en seguridad
patrimonial



El ARRENDATARIO y EL OBLIGADO SOLIDARIO se comprometen a conservar y mantener el inmueble en el mismo estado que lo reciben.

Firmando de conformidad el 02 DE JULIO DEL 2026.

EL ARRENDADOR

LUIS ENRIQUE ALONSO CASTILLA

EL ARRENDATARIO

OMAR VELÁZQUEZ ZAVALA

EL ARRENDATARIO

JUDITH ADRIANA MONROY CARBALLO

EL OBLIGADO SOLIDARIO

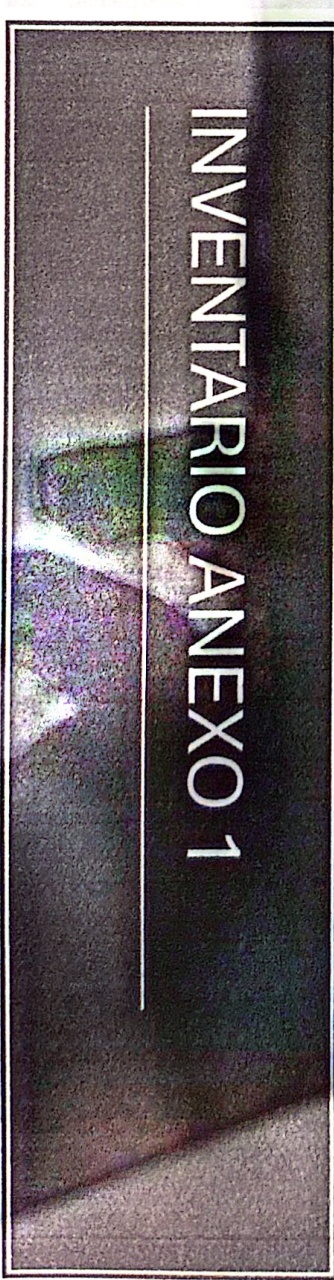
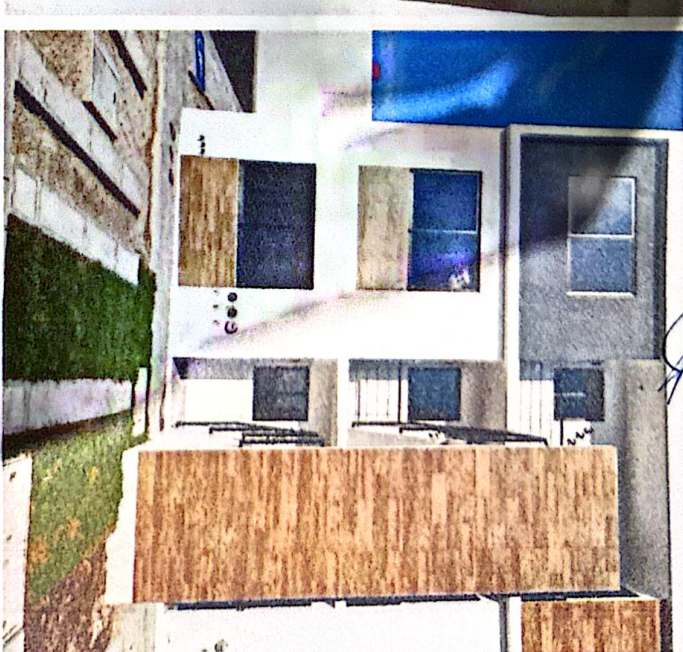
FRANCISCO HLEON TOVAR

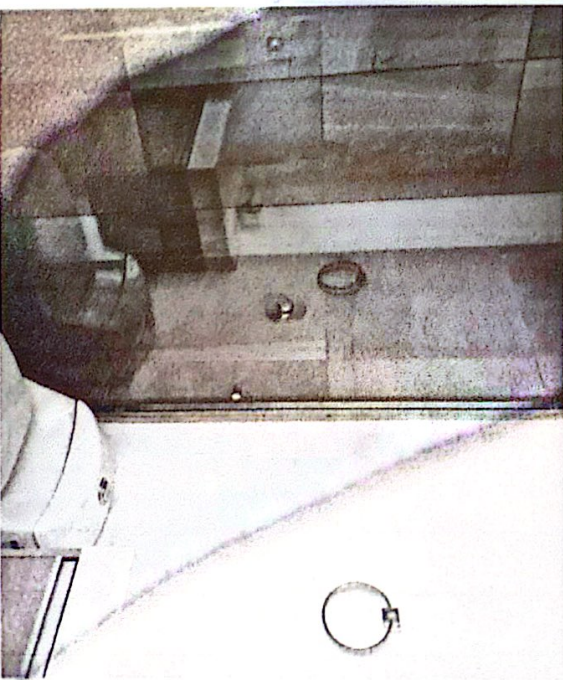
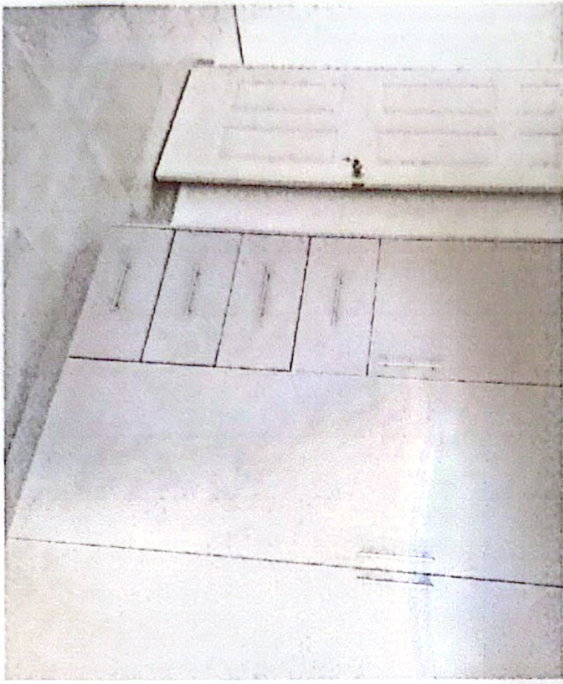
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature