

## UNIDAD DE TRANSPARENCIA DE LA COMAPA DE REYNOSA

**RESPUESTA:** RSI-094-2016

**FOLIO:** 00271916

**ASUNTO:** RESPUESTA A SOLICITUD DE INFORMACIÓN  
CD. REYNOSA, TAMPS. A 02 DE DICIEMBRE DEL 2016

C. [REDACTED]

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 39 de la ley de transparencia y acceso a la información pública del estado de Tamaulipas, la Unidad de Transparencia de la COMAPA Reynosa atendió y dio trámite a la solicitud entregada a esta unidad el día **11 de noviembre del 2016**, que a la letra dice:

- **SOLICITO A USTED COPIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE LA COMAPA DE REYNOSA HAYA CELEBRADO DURANTE LOS AÑOS 2015 Y 2016 EN SU CARACTER DE ARRENDATARIO RESPECTO A INMUEBLES.**

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 146 y 147 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, envió a usted la respuesta en tiempo y forma a la información solicitada mediante documento anexo.

En caso de existir alguna inconformidad con la información proporcionada a su solicitud, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Tamaulipas prevé los mecanismos de revisión dentro del término de quince días siguientes a esta notificación, para conocer más visite: [http://www.itait.org.mx/tramites/recurso\\_revision/](http://www.itait.org.mx/tramites/recurso_revision/)

Sin otro asunto en particular y esperando a que la información proporcionada satisfaga los parámetros de su solicitud no resta, más que agradecerle la oportunidad que nos brindó para atenderle y fortalecer así la cultura de una rendición de cuentas efectiva.

**Sección:** Coordinación Jurídica.  
**Oficio Número:** JUR-1852/2016.  
**Asunto:** El que se indica.

Cd. Reynosa, Tamaulipas a 30 de noviembre de 2016.

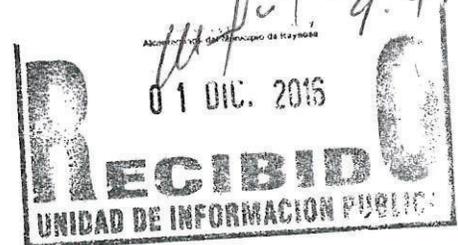
**A LA C.**  
**LIC. CLARA GARCIA LACAVEX.**  
TITULAR DE LA UNIDAD DE INFORMACIÓN PÚBLICA  
DE LA COMAPA.  
EDIFICIO.-

Por medio del presente, anteponiendo un cordial saludo, en relación al oficio **UT/189/2016**, mediante el cual solicita a esta Coordinación copias de los Contratos de Arrendamiento que el Organismo haya celebrado durante los años 2015 y 2016 en su carácter de Arrendatario respecto a inmuebles; en relación a lo anterior remito a Usted la información solicitada, anexándola al presente curso.

Sin otro particular por el momento, me reitero a sus órdenes.

ATENTAMENTE

  
LIC. TRINIDAD J. RAMIREZ PEREZ.  
SUBCOORDINADOR JURIDICO.



**CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO** que celebran por una parte **TIENDAS SORIANA, S.A. DE C.V.**, a quien en lo sucesivo se denominará "**LA SUBARRENDADORA**", representada por el **ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPÚLVEDA**; por una segunda parte, **COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAULIPAS**. Representada por el **C. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL** a quien en lo sucesivo se denominará "**EL SUBARRENDATARIO**"; sujeto al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

### DECLARACIONES

I.- Declara "**LA SUBARRENDADORA**" a través de su representante que:

- A) Acredita la legal existencia de su representada con la Escritura Pública número 414 de fecha 22 de octubre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Siller y Siller Notario Público número 27 de la Ciudad de Torreón, Coahuila, y debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Torreón, Coahuila, bajo el número 119, folio 53, libro 3, tomo 20-A, sección comercio de fecha 28 de octubre de 1999, encontrándose debidamente inscrita ante el Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.) bajo el número **TSO 991022 PB6**.
- B) Acredita las facultades con las que comparece a la celebración de este acto, mismas que no han sido revocadas ni limitadas a la fecha, mediante la Escritura Pública número 7,067 de fecha 02 de Septiembre de 2008, otorgada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público número 24 del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y debidamente inscrito en el Registro Público de la Ciudad de Torreón, Coahuila.
- C) De conformidad con lo estipulado en el contrato de Arrendamiento que mantiene celebrado con la propietaria del Centro Comercial en que se encuentra el inmueble objeto del presente subarrendamiento, se encuentra facultada para subarrendar espacios y/o locales, por lo tanto es su voluntad mediante el presente acto, dar en subarrendamiento a **EL SUBARRENDATARIO** los Locales Comerciales 42,43, mismos que cuenta con una superficie aproximada de **98.40 m2**, ubicado en el **Centro Comercial Soriana SORIANA RIBEREÑA, Sucursal 6094**, ubicado en Av. José Zertuche No.1100 Col. Country, en el municipio de **Reynosa, Tamaulipas**; que en lo sucesivo será identificado como "**EL ÁREA COMERCIAL**".

II.- Declara "**EL SUBARRENDATARIO**" que:

- A) Acredita la legal existencia de su representada en el presente acto mediante el **Decreto 255 del Congreso del Estado de Tamaulipas**, de fecha **25 de Marzo del 2003** y publicado en el **Periódico Oficial del Estado numero 40, de fecha 02 de abril de 2003**, que se agrega al presente, para que formen parte integrante como **Anexo A**.

- B) Su representante legal acredita las facultades con las que comparece a la celebración del presente acto con la Escritura Pública número **5731** de fecha **12 de febrero del 2014**, otorgada ante la fe del **Lic. Rodolfo Paras Garza**, Notario Público número **69**, de **Reynosa Tamaulipas**, que se agrega al presente, para que formen parte integrante como **Anexo B**.
- C) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número **CMA0502079L6** según lo acredita con copia de la cédula, misma que se agrega al presente para formar parte integrante del mismo como **Anexo C**.
- D) Es su voluntad celebrar el presente contrato con **LA SUBARRENDADORA** y tomar en Subarrendamiento **EL ÁREA COMERCIAL** descrita en la declaración I (primera) inciso C).
- E) Esta de acuerdo y autoriza mediante la firma del presente contrato a **LA SUBARRENDADORA** para realizar la investigación de sus antecedentes en el buró de crédito.

III.- Declara **EL OBLIGADO SOLIDARIO Y FIADOR CONVENCIONAL** que:

- A) Acredita sus generales con la copia de la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral o del documento oficial respectivo que se agrega al presente, así como, copia de su cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, para que formen parte integrante de este instrumento como **Anexo D**.
- B) Es su voluntad constituirse como obligado solidario y fiador convencional ante **LA SUBARRENDADORA**, respecto todas y cada una de las obligaciones a cargo de **EL SUBARRENDATARIO**, por lo que en caso de incumplimiento de cualquier obligación hecha por **EL SUBARRENDATARIO**, resarcirá en favor de **LA SUBARRENDADORA** las obligaciones omitidas más los daños y perjuicios causados.

En base a lo expuesto, las partes se sujetan a las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA.- OBJETO

**LA SUBARRENDADORA** confiere mediante el presente contrato, el uso y goce temporal de **EL ÁREA COMERCIAL** a **EL SUBARRENDATARIO** quien lo recibe a su entera conformidad con tal carácter.

#### SEGUNDA.-VIGENCIA

El presente subarrendamiento tendrá un plazo de 1 (UNO) año forzoso para la subarrendataria contados a partir del día siguiente a aquél en que termine el periodo de gracia otorgado. En la inteligencia de que en caso de que **EL SUBARRENDATARIO** no cumpliera con dicha vigencia forzosa, se le penalizará con la obligación de pago del resto de las mensualidades hasta cubrir la vigencia acordada, tales mensualidades incluirán los incrementos correspondientes de acuerdo a la cláusula Quinta del presente contrato.

Al vencimiento del plazo forzoso, su plazo se tornará indefinido, por lo que cualquiera de las partes podrá darlo por concluido en cualquier momento, mediante aviso por escrito notificando con acuse de recibo a la contraparte, con **60 sesenta** días de anticipación a la fecha en que surta efectos la terminación, en el entendido de que, independientemente de los días transcurridos a la fecha en que se realice el aviso, la renta se cubrirá por el mes completo.

En este acto "**EL SUBARRENDATARIO**" reconoce, acepta y se obliga a respetar el presente contrato en todos sus términos, especialmente con relación al plazo y sus prórrogas que para tal caso hubiere.

Ante el evento de que el contrato se tornare indefinido en los términos del párrafo precedente, o el mismo hubiese sido rescindido, se haya notificado la terminación o rescisión del Subarrendamiento y "**EL SUBARRENDATARIO**", el plazo arriba aludido sólo podrá concluir cuando ésta haya hecho entrega a "**LA SUBARRENDADORA**" de las bajas de los servicios de que disfruta el inmueble, como agua, energía eléctrica, gas, teléfono o cualquier otro de semejante naturaleza

### TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN

Las partes contratantes pactan como contraprestación mensual por el Subarrendamiento, pagadera por anticipado a partir del día **1 de Mayo de 2015**, la cantidad de **\$14,250.00 (CATOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, mas el correspondiente impuesto al valor agregado o el impuesto que en su momento llegare a substituirle.

**EL SUBARRENDATARIO** pagará a **LA SUBARRENDADORA**, la contraprestación pactada en el párrafo que antecede, dentro de los primeros 5 días naturales de cada mes en el domicilio de **LA SUBARRENDADORA** el ubicado en Alejandro de Rodas número 3102-A, Colonia Cumbres Octavo Sector, en Monterrey, Nuevo León, mediante la factura de renta correspondiente, que estará a su disposición y será obligación de **EL SUBARRENDATARIO** obtenerla a través del carnet que a la entrega de este instrumento debidamente firmado por las partes, se le proporcionará por parte de **LA SUBARRENDADORA** para su auto impresión en los módulos que para tal fin se encuentran ubicados en el **Centro Comercial** ó a través de la página Web de **SORIANA** que es [www.soriana.com](http://www.soriana.com), estando de acuerdo las partes, en que las facturas que reciba **EL SUBARRENDATARIO** de conformidad con el párrafo siguiente, solamente serán válidas si cuentan con el sello de pagado de la línea de cajas de Soriana o del banco HSBC.

**EL SUBARRENDATARIO** deberá presentar la factura de renta para su pago únicamente en línea de cajas de la tienda **SORIANA** o en cualquier sucursal del banco **HSBC**, dentro de los primeros **cinco** días naturales del mes que corresponda, sobre el entendido que a partir del sexto día se acumularán al saldo insoluto, intereses moratorios, a razón del **7%** (siete por ciento) mensual, prorrateado durante el tiempo que permanezca en mora; en caso de existir adeudos por rentas o intereses, **EL SUBARRENDATARIO** reconoce y acepta que cualquier cantidad que abonase se aplicará primero a cubrir los intereses, y en su caso, el restante a cuenta de las rentas adeudadas.

Las partes convienen en este acto que los pagos que no sean efectuados de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, no serán reconocidos por **LA SUBARRENDADORA**.

En el caso que se notifique la terminación o rescisión del presente contrato a **EL SUBARRENDATARIO**, este se obliga de manera inmediata a hacer entrega de **EL ÁREA COMERCIAL** objeto de este contrato a **LA SUBARRENDADORA**, en caso contrario a título de pena convencional y de manera automática se generará un incremento mensual del cien por ciento a la pensión rentaría que se encuentre vigente en ese momento, hasta que **EL SUBARRENDATARIO** entregue **EL AREA COMERCIAL** a **LA SUBARRENDADORA**, sin que esto implique novación del Contrato, ni prórroga del mismo, siendo voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio del subarrendamiento, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él, como para su **OBLIGADO SOLIDARIO Y FIADOR CONVENCIONAL** hasta el momento en que **EL ÁREA COMERCIAL** sea devuelta conforme a lo estipulado en el presente instrumento

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a cubrir las contraprestaciones, no obstante que no ocupe el local por, conflictos fiscales, laborales o derivados de autoridades o dependencias públicas del orden Federal, Estatal o Municipal, Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores o cualquier otro organismo o autoridad que ordene el cierre temporal o clausura definitiva de **EL ÁREA COMERCIAL**, sobre el entendido que en todo caso deberá sacar a paz y a salvo a **LA SUBARRENDADORA** de cualesquier demanda o queja que se le presente al respecto.

### CUARTA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA

**EL SUBARRENDATARIO** cubrirá a **LA SUBARRENDADORA** a la suscripción del presente acto a título de **depósito en garantía** del cumplimiento de las obligaciones que contrae por medio del presente contrato, el importe de **\$33,060.00 (TREINTA Y TRES MIL SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en el entendido de que dicho importe incluye el impuesto al valor agregado o aquél que llegare a substituirle, **EL SUBARRENDATARIO** acepta se destine al pago de adeudos que presente **EL ÁREA COMERCIAL** por concepto de los importes rentarios, seguro y/o servicios mencionando de manera enunciativa y no limitativa: electricidad, agua, gas y teléfono, sin necesidad de que medie notificación o aviso alguno. Obligándose a pagar el faltante en caso de que dicho depósito no cubra el total de su adeudo generado.

El depósito en garantía que se alude en la presente cláusula, no generará intereses a favor de **EL SUBARRENDATARIO**, por lo que la cantidad líquida aquí establecida por este concepto, será aplicada en los casos de terminación o rescisión de este contrato, para compensar los adeudos no cubiertos por **EL SUBARRENDATARIO** ó para su devolución a este en el caso de no haber existido.

### QUINTA.- AUMENTO DE RENTA.

El importe de la contraprestación mensual por el subarrendamiento de **EL ÁREA COMERCIAL** se incrementará semestralmente, durante los meses de enero y julio de cada año, en la misma proporción en que aumente el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México, para este efecto se considerará el promedio del índice de los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo y abril, para el incremento de julio y el promedio del índice de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, para el incremento de enero.

No obstante lo anterior las partes convienen que ningún incremento semestral podrá ser inferior al 6.0% (seis punto cero por ciento).

En caso de que el citado Índice Nacional de Precios al Consumidor arroje como resultado una "inflación" superior al 3.5% (tres punto cinco por ciento) mensual o que el peso mexicano sufra una devaluación mayor al 5.0% (cinco punto cero por ciento) anualizado en relación con el dólar de los Estados Unidos de América, la renta se ajustará de forma automática en la misma proporción que la inflación o la devaluación, según sea el caso.

**EL SUBARRENDATARIO** está de acuerdo en que **LA SUBARRENDADORA** se reserve el derecho de realizar anualmente ajustes en el importe de la pensión rentaría de acuerdo con las rentas existentes en el mercado en ese momento o de acuerdo a las que fluctúen en los lugares aledaños a **EL ÁREA COMERCIAL**.

#### **SEXTA.- DEL MANTENIMIENTO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS**

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga durante la vigencia del presente subarrendamiento, a su costa exclusiva, el cuidado, conservación y mantenimiento que requiera **EL ÁREA COMERCIAL** y las instalaciones que en ella realice.

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a dar cumplimiento a las normas de orden público e interés social, establecidas por Protección Civil, tendientes a disminuir o eliminar altos riesgos en **EL ÁREA COMERCIAL** y/o a terceros, con la finalidad de prevenir algún desastre (incendio, explosión, accidentes causados por materiales peligrosos, etc.) durante la vigencia del presente contrato; así mismo, se obliga a permitir a **LA SUBARRENDADORA** a través de la persona que esta última designe, a realizar inspecciones periódicas en **EL ÁREA COMERCIAL**, con el objeto de ejecutar acciones destinadas a la prevención de riesgos y establecer medidas de seguridad para la debida observancia de la Ley, en el entendido que deberá dar cumplimiento a las recomendaciones y/o subsanar alguna omisión que se detecte este incurriendo, dentro de un plazo no mayor de 20(VEINTE) días, caso contrario, será motivo suficiente para que **LA SUBARRENDADORA** rescinda el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna; quedando obligado **EL SUBARRENDATARIO** a responder por los daños y perjuicios ocasionados a **EL ÁREA COMERCIAL** y/o terceros por su negligencia.

No obstante lo anterior, **EL SUBARRENDATARIO** se obliga a atender durante la vigencia del presente contrato de manera enunciativa pero no limitativa lo siguiente:

- 1.- Cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM002 vigente de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, así como con la reglamentación Municipal y/o Estatal de Protección Civil.
- 2.- Deberá contar con extintor o extintores con la capacidad y el tipo adecuados, de acuerdo a la NOM 002.
- 3.- El o los extintores deben encontrarse en las siguientes condiciones:
  - a) No debe estar obstruido
  - b) Altura máxima de 1.50 metros del piso a la válvula
  - c) Señal de ubicación
  - d) Instrucciones de uso
  - e) Tarjeta de revisión actualizada y en buen estado
  - f) Buenas condiciones de pintura y sin muestras de corrosión
  - g) Se debe enviar a mantenimiento y/o recarga de acuerdo a sus especificaciones.

4.- Debe existir la señalización de rutas de evacuación y en su caso salidas de emergencia.

Respecto a las Instalaciones eléctricas deben tener la tapa, la puerta cerrada en buen estado y sin obstrucción, identificados indicando que elementos energizan como lámparas, equipos, etc. No deben existir obstrucciones de tabieros y/o contactos eléctricos y deben estar protegidos por medio de tubería conduit, charolas o canaletas sobre el techo falso, en el entendido de que no se debe utilizar extensiones eléctricas de manera permanente y realizar la limpieza de ductos de manera periódica de acuerdo a las especificaciones del **ANEXO E**.

#### **SÉPTIMA.- DEL GIRO Y HORARIO**

**EL SUBARRENDATARIO** queda facultado para operar exclusivamente en **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato el giro de **OFICINAS GUBERNAMENTALES (OFICINA RECAUDADORA Y ATENCIÓN AL CLIENTE DE COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAULIPAS)**, por lo que cualquier incumplimiento al respecto será causa suficiente para que **LA SUBARRENDADORA** rescinda el presente contrato sin necesidad de que medie resolución judicial al respecto, ante lo cual **EL SUBARRENDATARIO** quedará obligado a desocupar y entregar **EL ÁREA COMERCIAL** dentro de un plazo de cinco días, y en caso contrario operará el procedimiento de desocupación establecido en la Cláusula Décima Cuarta de este contrato. Así mismo, **EL SUBARRENDATARIO** reconoce y acepta que no gozará de exclusividad para la explotación del giro autorizado por **LA SUBARRENDADORA**.

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a operar el negocio que establezca en **EL ÁREA COMERCIAL** en los días y conforme a los horarios en que encuentre abierta al público la tienda de Autoservicio o bien, el mínimo comprendido de las 10:00 a las 20:00 horas.

#### **OCTAVA.- DEL SUB-SUBARRENDAMIENTO**

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a no sub-subarrendar, de manera parcial o total **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato ni bajo ninguna figura jurídica, ceder o transmitir los derechos que deriven del presente contrato, sin el previo consentimiento por escrito de **LA SUBARRENDADORA**, sobre el entendido que si lo hiciera será motivo suficiente para que opere la rescisión del presente contrato sin necesidad de resolución judicial, respondiendo en todo momento ante **LA SUBARRENDADORA** de cualesquier daño o perjuicio que dicho subarrendatario llegare a causar y generándose a título de pena convencional por dicha infracción el importe que resulte de aplicar el cien por ciento a la(s) pensión(es) rentarías devengadas durante la ocupación no autorizada sin que esto signifique prórroga, **novación del Contrato**, ni autorización de **LA SUBARRENDADORA**.

#### **NOVENA.- DESLINDE LABORAL**

Las partes reconocen y admiten, que entre ellas no existe relación laboral alguna, ni entre el personal que labore para **EL SUBARRENDATARIO** en **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato y **LA SUBARRENDADORA**, por lo tanto aquel se obliga a desligar de toda responsabilidad a ésta última respecto de cualesquier reclamación o demanda sea de materia laboral, fiscal, penal, administrativa, civil, etcétera.

## DÉCIMA.- OBLIGACIONES ESPECIALES

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a cumplir a su costa todas las leyes, reglamentos y disposiciones gubernamentales, sean federales, estatales o municipales vigentes durante el término del presente subarrendamiento o aquellas que en el futuro se dicten y sean aplicables a **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato, relacionadas a sus mejoras y/o reparación y/o conservación, a su uso o al negocio que en la misma establezca, obligándose a mantener las autorizaciones y licencias requeridas para su operación.

Asimismo **EL SUBARRENDATARIO** se obliga de manera enunciativa más no limitativa a lo siguiente:

1. Conservar limpias las áreas exteriores, adjuntas o contiguas a **EL ÁREA COMERCIAL**.
2. Mantener iluminados y limpios los aparadores y anuncios de **EL ÁREA COMERCIAL**.
3. Solicitar permiso de **LA SUBARRENDADORA** para instalar cualquier clase de anuncios, propagandas, publicidad o cualquier otro similar, en relación al uso de **EL ÁREA COMERCIAL**, incluyendo la fijación de letreros y nombre comercial del negocio.
4. No instalar toldos, marquesinas y objetos que excedan los límites de las paredes exteriores de **EL ÁREA COMERCIAL** o afecten la estética general del Conjunto comercial a juicio de **LA SUBARRENDADORA**.
5. Pagar los gastos de contratación, suministro y consumo de agua, energía eléctrica, teléfono, etcétera y todos aquellos que llegare a implementar en **EL ÁREA COMERCIAL** durante el presente subarrendamiento.
6. No permitir actos inmorales o ilegales dentro de **EL ÁREA COMERCIAL** y/o el Centro Comercial al que el mismo pertenezca.
7. No usar altoparlantes o anunciantes que en los pasillos pregonen sus mercancías, ni repartir volantes dentro del Conjunto Comercial al que pertenezca **EL ÁREA COMERCIAL**.
8. No almacenar en **EL ÁREA COMERCIAL** sustancias, artículos o efectos explosivos, flagrantos o que puedan causar incendios o alguna otra calamidad.
9. Respetar el giro y horarios para el funcionamiento de **EL ÁREA COMERCIAL** convenido en el presente contrato.
10. No hacer uso de los pasillos ó demás áreas comunes que no sean parte de **EL AREA COMERCIAL** objeto de este contrato.
11. Proporcionar mantenimiento y limpieza constante a los ductos de extracción y trampas de grasas de **EL AREA COMERCIAL** y muy en especial los giros de alimentos como mínimo por los programas establecidos por **LA SUBARRENDADORA**.
12. Ejecutar los trabajos de acondicionamiento en estricto apego al manual de acondicionamiento y manual de instalación que se le proporcionará por parte de **LA SUBARRENDADORA**, mismo que forma parte integrante del presente contrato como **ANEXO E**.

Ante la inobservancia de **EL SUBARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en la presente cláusula o de las establecidas por la ley, **LA SUBARRENDADORA** podrá invocar la inmediata rescisión del presente contrato sin necesidad de que medie resolución judicial al respecto.

## UNDÉCIMA.- PÓLIZA DE SEGUROS

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a contratar con una institución aseguradora autorizada por la ley, los seguros necesarios para asegurar la reposición de todos los bienes y mercancías de su propiedad que se encuentren dentro de **EL AREA COMERCIAL**, incluyendo en forma enunciativa: incendio de los contenidos, terremoto, robo con violencia y/o asalto, robo de dinero y valores y rotura de cristales. **EL SUBARRENDATARIO** deberá mantener vigentes tales seguros mientras no devuelva **EL AREA COMERCIAL** a **LA SUBARRENDADORA** debiendo entregar a **LA SUBARRENDADORA** copia de la Póliza del seguro.

Las partes acuerdan en que si no fuere contratado o renovado el mismo y **EL AREA COMERCIAL** se encuentra sin seguro, y ocurriere un siniestro, **EL SUBARRENDATARIO**, libera de cualquier responsabilidad civil, penal o de pago alguno, a **LA SUBARRENDADORA**, por los bienes de su propiedad que se encuentren en **EL AREA COMERCIAL** y de los demás daños sufridos por el Arrendador y/o terceros en sus bienes.

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a proteger y resguardar perfectamente **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato mediante el establecimiento de puertas, rejas o cualesquiera otro medio de seguridad, por lo que desliga de cualesquier responsabilidad a **LA SUBARRENDADORA** en caso de robo, pérdida o destrucción total o parcial de los contenidos que se encuentren en la referida área comercial.

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga a deslindar de cualquier responsabilidad a **LA SUBARRENDADORA** de cualquier circunstancia cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se impida el acceso y uso de **EL ÁREA COMERCIAL** objeto de este contrato en caso de alguna conflagración, derrumbe, explosión, incendio, etcétera, sin que para ello quede relevada de cubrir la contraprestación rentaría y facultada a **LA SUBARRENDADORA** para abrir **EL ÁREA COMERCIAL** por cualquier medio para evitar daños a la misma o a los locales contiguos.

## DUODÉCIMA.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

**EL SUBARRENDATARIO** se obliga y acepta a la firma de este contrato, su incorporación a la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil que tiene contratado **LA SUBARRENDADORA** y al pago del mismo, a razón de 3.50 Dólares USA (tres punto cincuenta dólares) anuales, mas el I.V.A. por metro cuadrado que tenga **EL AREA COMERCIAL** arrendada, cantidad que será cubierta en doce mensualidades contenidas en su recibo de su pensión rentaría, al tipo de cambio del día de su expedición publicado en el Diario Oficial de la Federación para operaciones concertadas en moneda extranjera.

**EL SUBARRENDATARIO** acepta que el monto del pago mensual de este seguro de Responsabilidad Civil aludido en el párrafo anterior, será sujeto a un ajuste periódico a realizarse en el mes de Enero de cada año.

Esta obligación de **EL SUBARRENDATARIO**, no lo exime del cumplimiento de la contratación de los demás seguros mencionados en la cláusula inmediata anterior.

### DÉCIMA TERCERA.- DEL INCUMPLIMIENTO

En caso de que **EL SUBARRENDATARIO** incumpla con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante la firma del presente contrato, éste se tendrá por rescindido para todos los efectos legales que correspondan, facultando **EL SUBARRENDATARIO** a **LA SUBARRENDADORA**, para que tome posesión de **EL ÁREA COMERCIAL**, y si en la misma existen bienes muebles propiedad de **EL SUBARRENDATARIO**, estos con el auxilio de un Notario Público o Corredor Público, se inventariaran y se trasladarán a costa de este, al lugar que previamente indique, caso contrario **LA SUBARRENDADORA** los entregará en el domicilio particular de **EL SUBARRENDATARIO**, y si no los recibe, se pondrán a disposición de este, en el juzgado civil que corresponda.

**EL SUBARRENDATARIO**, esta de acuerdo con el procedimiento que se señala en el párrafo que antecede, por lo tanto, mediante la firma de este contrato, no se reserva ninguna acción penal, civil, ni de ninguna otra índole que hacer valer en contra de **LA SUBARRENDADORA** o de cualquiera de los empleados de esta.

Independientemente de lo señalado en los párrafos que anteceden, **EL SUBARRENDATARIO**, confiere mediante la firma del presente contrato a favor de los Lics. Carlos José Carabias Anzorena, Gerardo Ramos Villarreal, Jesús Fernando Tapia Arriaga y Luis Gilberto Rodríguez Peña, un Poder Especial Para Actos de Administración de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2448 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y demás relativos de los Estados de la República Mexicana, el cual podrán ejercer única y exclusivamente para dar por terminado el presente contrato, entregar la posesión de **EL ÁREA COMERCIAL**, dar de baja todos los servicios contratados y retirar a costa de **EL SUBARRENDATARIO** todos los bienes que se encuentren en la misma. Los apoderados aquí designados podrán actuar de manera conjunta o separada, y quedan liberados de la obligación de rendir cuentas de este mandato a **EL SUBARRENDATARIO**.

### DÉCIMA CUARTA.- RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Ante el evento que la propiedad del inmueble en que se encuentra **EL ÁREA COMERCIAL** llegare a constituir Régimen de Condominio, **EL SUBARRENDATARIO** acepta desde hoy sujetarse al Reglamento de Condominio que de manera unilateral se establezca, así como a contribuir en la proporción que el mismo Régimen lo establezca con los gastos de mantenimiento, administración y conservación que correspondan a **EL ÁREA COMERCIAL** durante la vigencia del presente subarrendamiento.

### DÉCIMA QUINTA.- DE LA TERMINACIÓN Y RESCISIÓN

El presente contrato terminará cuando **EL SUBARRENDATARIO** sea declarado en concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra, realice cesión de sus activos a sus acreedores o bien ceda o traspase el negocio que opere en **EL ÁREA COMERCIAL**, obligándose ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos a entregar de manera inmediata a **LA SUBARRENDADORA** la posesión inmediata de **EL ÁREA COMERCIAL**, sin necesidad de que medie requerimiento judicial al respecto. Serán causales de rescisión del presente contrato, adicionales a las que ya se encuentran incluidas en el demás clausulado o de las establecidas por la ley, las siguientes:

1. La Huelga decretada en contra del negocio que ocupe **EL ÁREA COMERCIAL**.
2. El no respetar el Reglamento del Centro Comercial y/o Manual de Acondicionamiento para el mismo.
3. El mantener cerrado por un lapso de siete días, sean continuos o interrumpidos, el negocio que opere en **EL ÁREA COMERCIAL**.
4. Cualquier sanción o multa decretada al inmueble por culpa o negligencia de **EL SUBARRENDATARIO**, que motive o no su clausura temporal o permanente.
5. El pago impuntual de dos o mas pensiones rentarías.

### DÉCIMA SEXTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE LAS MEJORAS

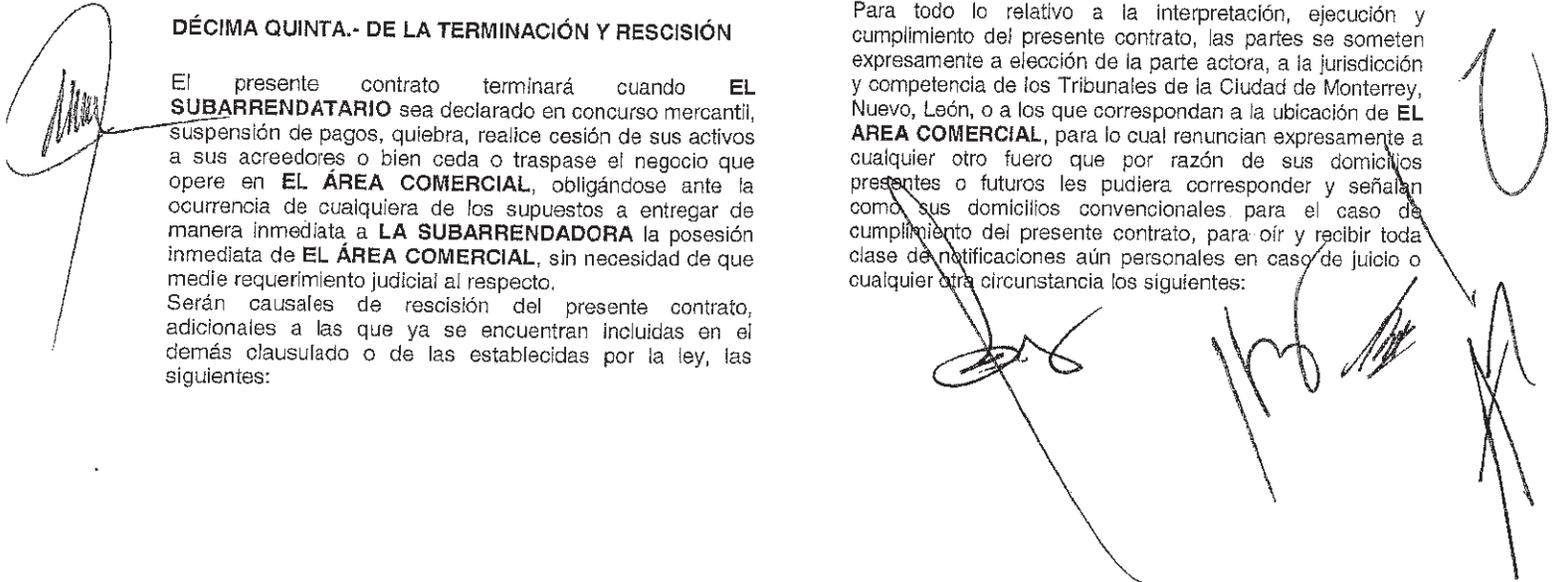
Será por cuenta exclusiva de **EL SUBARRENDATARIO** el mantenimiento y conservación de **EL ÁREA COMERCIAL** así como cualquier tipo de reparación que el mismo requiera durante la vigencia del presente contrato. En caso de que **EL SUBARRENDATARIO** no realice oportunamente las obras de mantenimiento y conservación de **EL ÁREA COMERCIAL**, podrá a su opción llevarlas a cabo **LA SUBARRENDADORA** y por tal efecto cobrarlas a **EL SUBARRENDATARIO** y éste cubrir hasta un 100% (cien por ciento) adicional del costo de reparación a título de pena convencional.

**EL SUBARRENDATARIO** quedará facultado para realizar a su costa y riesgo mejoras o adaptaciones a **EL ÁREA COMERCIAL** siempre y cuando obtenga la autorización previa por escrito de **LA SUBARRENDADORA** al respecto, caso contrario, ésta última quedará facultada para rescindir el contrato de manera inmediata sin necesidad de que medie resolución judicial.

Las partes convienen en que al momento en que opere la terminación o rescisión del presente contrato **EL SUBARRENDATARIO** por sí o por conducto del **OBLIGADO SOLIDARIO** o de cualquiera de los apoderados designados en la cláusula décima tercera, devolverá a **LA SUBARRENDADORA** **EL ÁREA COMERCIAL** en buenas condiciones, aceptando **EL SUBARRENDATARIO** que las obras y mejoras que hubiere efectuado en **EL ÁREA COMERCIAL** quedarán a beneficio del mismo sin costo alguno para **LA SUBARRENDADORA**.

### DÉCIMA SEPTIMA.- DE LA JURISDICCIÓN

Para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a elección de la parte actora, a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo, León, o a los que correspondan a la ubicación de **EL ÁREA COMERCIAL**, para lo cual renuncian expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder y señalan como sus domicilios convencionales para el caso de cumplimiento del presente contrato, para oír y recibir toda clase de notificaciones aún personales en caso de juicio o cualquier otra circunstancia los siguientes:



**LA SUBARRENDADORA**

ALEJANDRO DE RODAS No. 3102-A  
COL. CUMBRES 8° SECTOR  
MONTERREY N.L.  
TEL. (818) 329 90 48

**EL SUBARRENDATARIO**

RIO PANUCO S/N  
COL. LONGORIA  
CD. REYNOSA, TAMAULIPAS  
C.P 88660

BLV. LOS VIRREYES Y JOSEFINA MENCHACA NO.1100,  
COL. COUNTRY  
LOCAL EXT. 42,43  
CD. REYNOSA, TAMAULIPAS C.P 88620

Las partes asumen como sus domicilios los que se establecen en la presente cláusula, mismos que se tendrán como válidos y surtiendo plenamente sus efectos para los avisos, notificaciones y demás diligencias a que hubiere lugar, a menos de que previamente se comunique por escrito de manera indubitable su cambio a la contraparte. En caso de que **EL SUBARRENDATARIO** cambie de domicilio sin que de aviso correspondiente o se niegue a recibir cualquier notificación señala como su domicilio el de **EL ÁREA COMERCIAL**.

**DECIMA OCTAVA.- DE LAS MODIFICACIONES**

Este contrato sólo podrá modificarse por acuerdo expreso de las partes, mismo que deberá otorgarse por escrito y ante la presencia de dos testigos, por lo que ningún trato verbal podrá alterar o modificar su contenido y no será válido

Enteradas las partes de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, su alcance, efectos y fuerza legal, lo firman por duplicado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León a los 26 días del mes de Marzo de 2015 ante los testigos que al final se expresan.

LA SUBARRENDADORA  
TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V.

  
\_\_\_\_\_  
ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPULVEDA

EL SUBARRENDATARIO

COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y  
ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE  
REYNOSA TAMAULIPAS

  
\_\_\_\_\_  
C. SERAPIN GOMEZ VILLARREAL  
REPRESENTANTE

TESTIGOS

  
\_\_\_\_\_  
LIC. ALEJANDRO ZERTUCHE ROMERO  
GERENTE FINANCIERO COMAPA

  
\_\_\_\_\_  
C. JOSE OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO COMAPA

  
\_\_\_\_\_  
C. VICENTE HUGO GARZA GOMEZ  
COMISARIA COMAPA

  
\_\_\_\_\_  
C. ERNESTO MARTIN SOLIS HERRERA  
COORDINADOR JURIDICO COMAPA

  
\_\_\_\_\_  
SR. JESUS AMAYA PEREZ

  
\_\_\_\_\_  
LIC. ESAU SANCHEZ MARTINEZ



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A 04 DE ENERO DE 2016, SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") ENTRE LA C. GEORGINA RAMIREZ MOLINA, COMO ARRENDADORA (LA "ARRENDADORA"), POR LA OTRA PARTE COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS (COMAPA-REYNOSA), REPRESENTADA POR EL ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL, COMO ARRENDATARIO (EL "ARRENDATARIO") DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

*Sonia Morales*

#### I. DECLARA LA ARRENDADORA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:

- 1.1 DECLARA LA C. GEORGINA RAMIREZ MOLINA, QUE SUS GENERALES SON, DE NACIONALIDAD MEXICANA, CASADA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, VECINO DE ESTA CIUDAD, CON FECHA DE NACIMIENTO EL DIA 26 DE ENERO DE 1971, DEBIDAMENTE REGISTRADO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, BAJO EL R.F.C. RAMG710126KF2 Y QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE CON SUS IMPUESTOS
- 1.2 QUE SU DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO ES EL SEÑALADO EN LA CALLE GUERRERO NUMERO 625 INTERIOR A, EN LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD.
- 1.3 QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 10,628, VOLUMEN CCCXLVIII, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 140 LIC. JORGE A. GARCIA CORCUERA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION I, NUMERO 79540, LEGAJO 1591, DE FECHA 4 DE SEPTIEMBRE DE 1998, UBICADO EN CARRETERA REYNOSA-MATAMOROS Y AVENIDA AMERICO VILLARREAL GUERRA DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, Y EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 49.96 M2 ASÍ COMO UN AREA COMÚN DE 66.81 M2.
- 1.4 QUE LA PROPIEDAD UBICADA DENTRO DE LA PLAZA COMERCIAL SE DENOMINAN LOCALES IDENTIFICADOS COMO LOCAL 9 MANZANA "C" Y CON LAS ESPECIFICACIONES QUE SE SEÑALAN EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE, (EN LO SUCESIVO EL "LOCAL").

*cl*

*[Handwritten signatures]*



- I.5 ES SU INTERÉS DAR EN ARRENDAMIENTO EL LOCAL EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.
- I.6 ES EL LEGÍTIMO PROPIETARIO DE EL LOCAL, QUE SE UBICA DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL DEL RIO PLAZA COMERCIAL.
- II. LAS DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO SERÁN AQUELLAS INCLUIDAS EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO, MISMAS QUE SE TIENEN POR AQUÍ REPRODUCIDAS.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- LA ARRENDADORA SE OBLIGA A DAR EN ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO, QUIEN LO RECIBIRÁ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON ESE CARÁCTER, EL LOCAL EN LAS CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS QUE SE DESCRIBEN EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE CONTRATO.

SEGUNDA. ENTREGA DEL LOCAL.- LA POSESIÓN JURÍDICA Y FÍSICA DEL LOCAL AL ARRENDATARIO LA ENTREGARÁ LA ARRENDADORA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO EL ARRENDATARIO HAYA CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA TERCERA SIGUIENTE.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y VIGENCIA. EL ARRENDATARIO SE OBLIGA EN O ANTES, SEGÚN CORRESPONDA, DE LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE) A (i) HABER ENTREGADO UN PROYECTO DE OBRAS DE ADECUACIÓN DEL LOCAL Y, MISMO QUE DEBERÁ HABER SIDO AUTORIZADO POR LA ARRENDADORA; (ii) ABRIR AL PÚBLICO EL LOCAL EN EL PLAZO Y EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA Y ANEXO "C", Y (iii) LA TOTALIDAD DEL COSTO DEL AIRE ACONDICIONADO A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (EN CASO QUE APLIQUE).

SI EL ARRENDATARIO POR CUALQUIER MOTIVO NO CUMPLE CON LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN ESTA CLÁUSULA PARA LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL COMO SE INDICA EN EL ANEXO "C", LA ARRENDADORA PODRÁ RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO DE PLENO DERECHO Y SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA, QUEDANDO EL LOCAL A DISPOSICIÓN DE LA ARRENDADORA, QUIEN PODRÁ ARRENDARLO A TERCERAS PERSONAS SEGÚN LE CONVENGA.



EN CASO DE RESCISIÓN POR LAS CAUSAS PREVISTAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA, EL ARRENDATARIO DEBERÁ PAGAR A LA ARRENDADORA LA PENA CONVENCIONAL SEÑALADA EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO, PUDIENDO LA ARRENDADORA COBRAR DICHA PENA DE CUALQUIER CANTIDAD ENTREGADA A LA FECHA DE RESCISIÓN POR EL ARRENDATARIO A LA ARRENDADORA POR CUALQUIER CONCEPTO, INCLUYENDO EN CALIDAD DE GARANTÍA.

UNA VEZ CUMPLIDAS LAS OBLIGACIONES A QUE SE REFIERE ESTA CLÁUSULA POR PARTE DEL ARRENDATARIO, EL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UNA VIGENCIA FORZOSA PARA EL ARRENDATARIO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE CONTRATO.

CUARTA. GIRO.- EL ARRENDATARIO PODRÁ ÚNICAMENTE USAR EL LOCAL PARA LOS FINES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE, SUJETÁNDOSE POR ENDE, A LOS ARTÍCULOS 1737 (MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE) FRACCIÓN III Y 1817 (MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE) FRACCIÓN II, AMBOS DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS. EN NINGÚN CASO PODRÁ EL ARRENDATARIO VARIAR EL USO O DESTINO DEL LOCAL SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA ARRENDADORA Y/O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO RESPETE EL GIRO QUE LE HA SIDO AUTORIZADO, DEBERÁ PAGAR A LA ARRENDADORA O A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, UNA CANTIDAD IGUAL A UN SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR CADA METRO CUADRADO DEL ÁREA PRIVATIVA DEL LOCAL, POR CADA DÍA QUE NO RESPETE EL GIRO ACORDADO, SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO POR EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO; MISMO QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO (EN LO SUCESIVO EL REGLAMENTO).

DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO, TODO ARRENDATARIO O SUBARRENDATARIO ESTARÁ(N) OBLIGADO(S), SEGÚN CORRESPONDA A:

- (I) RESPETAR LA EXCLUSIVIDAD EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN EL REGLAMENTO A FAVOR DE LA TIENDA ANCLA, Y
- (II) CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL O LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONE A LA TIENDA ANCLA, LO QUE RESULTE MAYOR EN CASO DE INFRACCIÓN A LA EXCLUSIVIDAD.

QUINTA. RENTA.- COMO RENTA O CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL LOCAL, EL ARRENDATARIO PAGARÁ A LA ARRENDADORA POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL, LAS CANTIDADES SEÑALADAS EN EL ANEXO "D" DEL PRESENTE CONTRATO,



CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRECISAN EN DICHO ANEXO, Y EN LA CLÁUSULA OCTAVA DEL PRESENTE CONTRATO.

LA RENTA FIJA O LA RENTA CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, SE CUBRIRÁ POR ADELANTADO DURANTE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DÍAS CALENDARIO DE CADA MES. LA RENTA VARIABLE, SI LA HUBIESE, SE CUBRIRÁ DENTRO DE LOS PRIMEROS 15 (QUINCE) DÍAS DEL MES SIGUIENTE AL QUE CORRESPONDA.

EL ARRENDATARIO CONVIENE EN QUE TODO MES DE ARRENDAMIENTO LE ES FORZOSO Y QUE LO PAGARÁ ÍNTEGRO AÚN CUANDO OCUPE EL LOCAL SÓLO UN DÍA, SIEMPRE Y CUANDO NO SEA POR CAUSA IMPUTABLE A LA ARRENDADORA EL NO PODER OCUPAR EL LOCAL.

**SEXTA. INCREMENTO DE LAS RENTAS.**- SE CONVIENE POR LAS PARTES QUE EL IMPORTE DE LA RENTA FIJA O RENTA CIERTA DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, SE INCREMENTARÁ ANUALMENTE EN EL MISMO PORCENTAJE QUE LA INFLACIÓN (ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) QUE INDIQUE EL BANCO DE MÉXICO, CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 12 (DOCE) MESES INMEDIATOS ANTERIORES. DESDE ESTE MOMENTO EL ARRENDATARIO RECONOCE EN FORMA EXPRESA QUE DICHOS INCREMENTOS OPERARÁN EN FORMA AUTOMÁTICA, SIN NECESIDAD DE AVISO PREVIO AL ARRENDATARIO.

**SÉPTIMA. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).**- EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) QUEDA A CARGO DEL ARRENDATARIO, EN FORMA MENSUAL Y SIMULTANEA AL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE. QUEDA CONVENIDO EXPRESAMENTE QUE EN CASO DE QUE SE DICTEN NUEVAS LEYES IMPOSITIVAS, SE MODIFIQUEN LAS ACTUALES, O POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA SE AGREGUE O ALTERE EL IMPUESTO A PAGAR CON MOTIVO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO, DICHO INCREMENTO, VARIACIÓN O NUEVA IMPOSICIÓN, CONTINUARÁ A CARGO DEL ARRENDATARIO.

*CP*  
**OCTAVA. FECHA, FORMA Y LUGAR DE PAGO.**- EL PAGO DE LA RENTA SE CUBRIRÁ DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LA CLÁUSULA QUINTA Y EL ANEXO "D" SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO PREVIO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE MEDIANTE DEPOSITO A CUENTA Y/O CHEQUE GIRADO A NOMBRE DE LA ARRENDADORA. PREVIAMENTE PRESENTADO Y APROBADO EL RECIBO DE ARRENDAMIENTO A NOMBRE DEL ARRENDATARIO.

CABE SEÑALAR QUE LO ANTERIORMENTE ESTIPULADO SE EXTIENDE PARA EL DEPÓSITO DE OPERACIONES Y GARANTÍA, EN LOS TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS. CUALQUIER PAGO SE CONSIDERARA RECIBIDO SALVO BUEN COBRO.

**NOVENA. INTERESES MORATORIOS.**- INDEPENDIEMENTE DE LA PROCEDENCIA DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DE LA APLICACIÓN DE LAS PENAS CONVENCIONALES Y DEMÁS SANCIONES ECONÓMICAS EN TÉRMINOS DEL



REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO, ARRENDATARIO PAGARÁ UN INTERÉS MORATORIO POR CADA DÍA DE RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA ESTIPULADA, O EN EL RETRASO DE CUALQUIER CANTIDAD DEBIDA A FAVOR DE LA ARRENDADORA EN TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, EQUIVALENTE A LA TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO (TIIE) POR 3.5 POR CIENTO (TRES PUNTO CINCO) ANUAL SOBRE EL SALDO ADEUDADO.

**DECIMA. DE LA GARANTIA.-** LA CANTIDAD ENTREGADA EN GARANTIA, \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) CORRESPONDE A 1 MES DE RENTA, POR LO QUE AQUELLA SE ACTUALIZARA AL CAMBIAR POR CUALQUIER CONCEPTO EL MONTO DE LA RENTA, MISMA QUE SE LE REINTEGRARA AL "ARRENDATARIO" AL DESOCUPAR EL LOCAL EN CASO DE QUE NO TUVIERE ADEUDO ALGUNO, ENTREGANDOLO EN BUEN ESTADO Y TODOS LOS SERVICIOS PAGADOS A LA FECHA.

MISMA QUE AL MOMENTO DE RENOVARSE EL PRESENTE CONTRATO SE TENDRA POR CUBIERTA POR CONCEPTO DE HABERSE CUMPLIDO CON TAL PERCEPTO AL GENERARSE EL CONTRATO PRINCIPAL.

**DÉCIMA PRIMERA. DERECHO DE ARRENDAMIENTO.-** EL ARRENDATARIO NO PODRÁ BAJO NINGÚN MOTIVO COBRAR EN CASO DE TRASPASO DEL LOCAL O TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO, DE TRASPASO, PUNTO COMERCIAL, "GUANTE", O CONCEPTOS SIMILARES.

*CR*  
**DÉCIMA SEGUNDA. DEL SUBARRENDAMIENTO, TRASPASO Y CESIÓN.-** EL ARRENDATARIO NO PODRÁ SUBARRENDAR NI TRASPASAR EL LOCAL, NI EN TODO NI EN PARTES, NI CEDER SUS DERECHOS AL ARRENDAMIENTO, NI PERMITIR QUE OTRA PERSONA LO OCUPE POR CUALQUIER TÍTULO. EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTA CLÁUSULA SERÁ MOTIVO DE RESCISIÓN. LA ARRENDADORA PODRÁ EN CUALQUIER MOMENTO TRANSFERIR O CEDER PARCIAL O TOTALMENTE SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE ESTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE OBTENER EL CONSENTIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

**DÉCIMA TERCERA. RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y MANTENIMIENTO.-** EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUMPLIR Y RESPETAR EN TODOS SUS TÉRMINOS LAS DISPOSICIONES DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO CORRESPONDIENTE AL CENTRO COMERCIAL (EL "RÉGIMEN DE CONDOMINIO") Y EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, (EL REGLAMENTO), ASÍ COMO LOS DEMÁS REGLAMENTOS, CIRCULARES, NORMAS, POLÍTICAS Y DEMÁS DIRECTRICES QUE EMITA LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. IGUALMENTE, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUBRIR PUNTUALMENTE, A PARTIR DEL DÍA 01-PRIMERO DE ENERO DEL AÑO 2013-DOS MIL TRECE, LOS PAGOS POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA, AIRE ACONDICIONADO O CUALQUIER OTRO GASTO ORDINARIO O EXTRAORDINARIO QUE LE REQUIERA LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. ASIMISMO, EL ARRENDATARIO SE



OBLIGA A CUBRIR A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL POR CONCEPTO DE FONDO DE GARANTÍA DEL MANTENIMIENTO DEL PROPIO CENTRO COMERCIAL, UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A 3 (TRES) MESES DE APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO APROBADAS EN EL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL PRIMER EJERCICIO DEL CENTRO COMERCIAL. DICHO FONDO DEBERÁ SER ENTREGADO A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL DENTRO DE LOS 3-TRES MESES SIGUIENTES A AQUEL EN EL QUE SE APRUEBE EL PRESUPUESTO DE GASTOS ANTES MENCIONADO. EL PRESENTE FONDO DE GARANTÍA SE CONSTITUYE PARA GARANTIZAR LA ENTREGA DEL LOCAL SIN ADEUDOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRA CANTIDAD DEBIDA POR EL ARRENDATARIO EN TÉRMINOS DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO DEL CENTRO COMERCIAL. DICHO FONDO NO SE CONSIDERA COMO PAGO DE APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO FUTURAS, NI COMO PAGO POR ADELANTADO DE SERVICIOS O CUALQUIER OTRO ADEUDO QUE PUDIERE TENER EL ARRENDATARIO EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO. LA CANTIDAD ENTREGADA COMO FONDO DE GARANTÍA SE ACTUALIZARÁ AL CAMBIAR POR CUALQUIER CONCEPTO EL MONTO DE LAS APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y LE SERÁ REINTEGRADA AL ARRENDATARIO AL DESOCUPAR EL LOCAL EN CASO DE QUE NO TUVIERE ADEUDO ALGUNO A ESA FECHA.

EL ARRENDATARIO DEBERÁ MANTENER EL LOCAL LIMPIO Y SIN DESPERFECTOS QUE AFECTEN LA IMAGEN DEL CENTRO COMERCIAL Y SERÁ RESPONSABLE DEL MANTENIMIENTO DEL LOCAL, ASÍ COMO CUALQUIER CLASE DE REPARACIÓN NECESARIA PARA UTILIZAR EL MISMO PARA EL DESTINO QUE FUE ARRENDADO.

LA ARRENDADORA SE RESERVA LOS DERECHOS DE CONDÓMINO INHERENTES AL LOCAL, POR LO QUE SERÁ PRECISAMENTE ÉSTA LA QUE COMPAREZCA A LAS JUNTAS DE CONDÓMINOS Y TOME LAS DECISIONES QUE ESTIME CONVENIENTES EN ESTE SENTIDO.

EL ARRENDATARIO O SUBARRENDATARIO CONOCE Y ACEPTA TODOS LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE EL REGLAMENTO, MISMO QUE EN ESTE ACTO LA ARRENDADORA HACE ENTREGA FORMAL DEL MISMO A EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE DE TODAS Y CUALQUIER CONTINGENCIA O RESPONSABILIDAD AMBIENTAL QUE SE DERIVE DE SU USO Y GOCE DEL LOCAL. ASIMISMO, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A OBSERVAR TODAS LAS REGULACIONES LEGALES YA SEAN MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE. ADICIONALMENTE, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A NO ALMACENAR O MANTENER EN EL LOCAL MATERIALES EXPLOSIVOS, INFLAMABLES, CORROSIVOS O CONTAMINANTES DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD MUNICIPAL, ESTATAL O FEDERAL APLICABLE.

DÉCIMA CUARTA. APERTURA Y ADECUACIONES AL LOCAL. - EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A ABRIR EL LOCAL CON EL GIRO CON EL QUE FUE AUTORIZADO EN LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL, POR LO QUE EL ARRENDATARIO DEBERÁ DE LLEVAR A CABO LAS ADECUACIONES NECESARIAS EN EL LOCAL PARA TAL EFECTO.



LOS TRABAJOS DE ADECUACIÓN DEL LOCAL SERÁN APROBADOS POR LA ARRENDADORA QUIEN TENDRÁ UN ESTRICTO PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS E INGENIERÍAS NECESARIAS.

LOS RETRASOS QUE SE GENEREN POR RECHAZO DEL PROYECTO QUE SE LES PRESENTE, NO SERÁ RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA Y NO MODIFICARÁN EL TIEMPO DE APERTURA PROGRAMADO Y PENALIZACIONES APLICABLES EN SU CASO.

LAS ADECUACIONES QUE LLEVE A CABO EL ARRENDATARIO NO PODRÁN ALTERAR LA ESTRUCTURA DEL LOCAL NI PODRÁ DERRUMBAR O AFECTAR PAREDES, PISOS O CONSTRUIR NUEVAS EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES. SÓLO SE PERMITIRÁ AQUELLAS ADECUACIONES DE TABLA ROCA, TECHOS FALSOS O ADECUACIONES DE MADERA DE FÁCIL INSTALACIÓN Y REMOCIÓN.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO PRETENDA REALIZAR MEJORAS U OBRAS DE IMPORTANCIA QUE ALTEREN LA ESTRUCTURA DE LAS CONSTRUCCIONES ACTUALES EN LOS TÉRMINOS MENCIONADOS, REQUERIRÁ EN TODO MOMENTO DEL CONSENTIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PREVIA Y POR ESCRITO DE LA ARRENDADORA. CUALQUIER ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y EN GENERAL CUALQUIER EROGACIÓN REALIZADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL LOCAL SERÁN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO.

CR  
LAS ADECUACIONES DEL LOCAL SÓLO SE PODRÁN LLEVAR A CABO EN EL HORARIO QUE DETERMINE LA ARRENDADORA O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. DE IGUAL MANERA, LAS ADECUACIONES DEL LOCAL NO PODRÁN AFECTAR LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y DEBERÁN EN TODO MOMENTO CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y SUS REGLAMENTOS.

SERÁN POR CUENTA Y RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO CONTAR CON TODOS LOS PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES NECESARIAS, TANTO MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES CUALQUIER CLASE DE REPARACIÓN O ADECUACIÓN DEL LOCAL EN SU CASO, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LABORALES, DE SEGURO SOCIAL O FISCALES RESPECTO DE DICHAS REPARACIONES O ADECUACIONES.

INDEPENDIEMENTE DE LAS SANCIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO EN TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO O QUE SE ESTABLEZCAN EN EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO REALICE LA APERTURA AL PÚBLICO DEL LOCAL EN LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL, DEBERÁ PAGAR A LA ARRENDADORA, UNA CANTIDAD IGUAL A UN SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR METRO CUADRADO DEL ÁREA PRIVATIVA DEL LOCAL, POR CADA DÍA DE RETRASO.



**DÉCIMA QUINTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** - SERÁN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO EL PAGO PUNTUAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CONTRATADOS. EN CASO DE QUE POR DESCUIDO O NEGLIGENCIA DICHOS SERVICIOS SEAN SUSPENDIDOS, SERÁ POR CUENTA DEL ARRENDATARIO LA INSTALACIÓN O RECONEXIÓN DE LOS MISMOS. ASIMISMO, AL DESOCUPAR EL LOCAL, EL ARRENDATARIO DEBERÁ DEJAR TOTALMENTE PAGADOS LOS SERVICIOS MENCIONADOS, SIENDO RESPONSABLE DE SU IMPORTE ANTE LA ARRENDADORA EN CASO DE NO HACERLO.

EL EQUIPAMIENTO PARA AIRE ACONDICIONADO PARA EL LOCAL (EN CASO QUE APLIQUE) SERÁ CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD.** - EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 1910 Y 1913 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y 1807 (MIL OCHOCIENTOS SIETE) Y 1810 (MIL OCHOCIENTOS DIEZ) Y 1388 (MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO), 1471 (MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE) Y DEMÁS APLICABLES DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE POR CUALQUIER DAÑO O PERJUICIO QUE CAUSE AL LOCAL, A LA ARRENDADORA, A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL O A TERCEROS, CON MOTIVO DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL LOCAL, POR LO QUE SE OBLIGA A REPARAR EL DAÑO Y CUBRIR, EN SU CASO, CUALQUIER PERJUICIO, Y A MANTENER AL LOCAL, A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y/O A LA ARRENDADORA A SALVO Y SIN RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER RECLAMACIÓN.

ASIMISMO, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUMPLIR Y RESPETAR LAS LEYES Y REGLAMENTOS, TANTO MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES, QUE REGULAN LA ACTIVIDAD QUE PRETENDE REALIZAR EN EL LOCAL, TANTO PRESENTES COMO FUTURAS.

*cl* EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE ANTE TERCERAS PERSONAS, EN SUS PERSONAS, BIENES O PROPIEDADES, DE LOS DAÑOS QUE PUDIEREN CAUSAR POR LA ACTIVIDAD QUE REALICE EN EL LOCAL, YA SEA POR MOTIVO DE FUERZA MAYOR O CAUSA FORTUITA, O POR CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA YA SEA CASUAL O PROVOCADA, QUE AFECTE A DICHAS PERSONAS O SUS BIENES.

ANTE CUALQUIER VIOLACIÓN O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO DE LAS OBLIGACIONES ANTERIORES, SIN PERJUICIO DE DIVERSAS CAUSALES DE TERMINACIÓN ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, LA ARRENDADORA TENDRÁ LA OPCIÓN DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO Y PEDIR DE INMEDIATO LA DESOCUPACIÓN DEL LOCAL, BAJO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA SÉPTIMA. OTRAS RESPONSABILIDADES.** EL ARRENDATARIO ASUME TODAS LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE SUS RELACIONES CON SUS TRABAJADORES, DEPENDIENTES, SUBCONTRATISTAS A SU SERVICIO, OBLIGÁNDOSE A DEJAR AL LOCAL, LA ARRENDADORA Y/O EL CENTRO COMERCIAL EN PAZ Y A SALVO DE CUALQUIER



RECLAMACIÓN QUE POR ESTE CONCEPTO SE LE HICIERE, INDEPENDIEMENTE QUE LA ARRENDADORA PUEDA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR ESTA CAUSA.

**DÉCIMA OCTAVA. PRIVACIÓN DEL USO DEL LOCAL.** - EN CASO DE PRIVACIÓN, DESPOJO, PERTURBACIÓN, HUELGA O CUALQUIER OTRO ACTO DE TERCEROS QUE AFECTE EL USO O GOCE DEL LOCAL, O LA POSESIÓN DEL MISMO POR ACTOS IMPUTABLES O RELACIONADOS CON EL ARRENDATARIO, ÉSTE TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR LAS ACCIONES QUE CORRESPONDAN PARA CONTINUAR CON EL USO DEL LOCAL O DEFENDER EL USO O GOCE DEL MISMO, SIN PERJUICIO DEL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN FAVOR DE LA ARRENDADORA. EN TAL CASO, CONTINUARÁ LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DEL PAGO PUNTUAL DE LA RENTA PACTADA.

CUANDO OCURRA ALGUNA DE DICHAS EVENTUALIDADES, EL ARRENDATARIO DEBERÁ DE NOTIFICARLO A LA ARRENDADORA A MÁS TARDAR EL TERCER DÍA HÁBIL SIGUIENTE AL QUE TENGA CONOCIMIENTO DE ESAS EVENTUALIDADES.

**DÉCIMA NOVENA. CAUSAS DE RESCISIÓN.**- ADEMÁS DE LAS CAUSAS DE RESCISIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 1817 (MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, LA ARRENDADORA PODRÁ DECLARAR RESCINDIDO ESTE CONTRATO Y, EN SU CASO, PROCEDER EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, CUANDO EL ARRENDATARIO INCURRA EN ALGUNO DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

A) SI EL ARRENDATARIO NO CONSERVA EL LOCAL EN BUENAS CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN CON RECURSOS PROPIOS.

*cl*  
B) SI EL ARRENDATARIO VARIARE LA FORMA DEL LOCAL O VARIARE EL DESTINO PARA EL QUE FUE ARRENDADO CONFORME AL ANEXO C DEL PRESENTE, SIN AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA ARRENDADORA O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

C) SI EL LOCAL ES OBJETO DE PERTURBACIÓN O CUALQUIER OTRO ACTO DE TERCEROS QUE AFECTE EL USO O GOCE DEL MISMO, LA POSESIÓN DEL MISMO O BIEN LA PROPIEDAD, POR ERROR, OMISIÓN, NEGLIGENCIA O CULPA DEL ARRENDATARIO.

D) SI EL ARRENDATARIO INCURRE EN LA OMISIÓN DE PAGO PUNTUAL DE UNA O MÁS RENTAS O DE CUALQUIER OTRA CANTIDAD QUE EL ARRENDATARIO DEBA CUBRIR BAJO EL PRESENTE CONTRATO.

E) SI EL ARRENDATARIO SUBARRIENDA, CEDE O NEGOCIA EN CUALQUIER FORMA CON TERCEROS LOS DERECHOS QUE AMPARA ESTE CONTRATO.



F) SI EL ARRENDATARIO DEJARE DE PAGAR CUALQUIER CANTIDAD QUE SE ADEUDE POR CONCEPTO DE USO Y POSESIÓN DEL LOCAL OBJETO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO.

G) SI EL ARRENDATARIO NO CUMPLE O VIOLA CUALQUIERA DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, CON LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN, POLÍTICA O DIRECTRIZ QUE MARQUE LA PROPIA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

H) SI EL ARRENDATARIO NO CUMPLE PUNTUALMENTE CON EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, PUBLICIDAD, FONDO DE RESERVA O CUALQUIER OTRA APORTACIÓN O GASTO ESTIPULADOS EN EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO, POR ACUERDO DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O POR DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL;

I) SI EL ARRENDATARIO MANTUVIERA EL LOCAL CERRADO, SIN PERMITIR AL ACCESO Y ATENDER AL PÚBLICO, POR UN PERIODO MAYOR A 5 (CINCO) DÍAS HÁBILES CONSECUTIVOS.

J) SI EL ARRENDATARIO INCUMPLIERA CON CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN ASUMIDA EN ESTE CONTRATO.

*de*  
VIGESIMA. DEVOLUCIÓN DEL LOCAL. - AL VENCIMIENTO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ANEXO "C" O BIEN CUANDO SE GENERE UNA CAUSA DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A DESOCUPAR EL LOCAL Y A REGRESARLO A LA ARRENDADORA.

LAS ADECUACIONES O MEJORAS AL LOCAL QUEDARÁN EN BENEFICIO DEL MISMO; SIN EMBARGO, SI LA ARRENDADORA ASÍ LO SOLICITARE, EL ARRENDATARIO DEBERÁ DE RETIRAR A SU COSTO DICHAS ADECUACIONES Y DEVOLVER EL LOCAL EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE LE ENTREGÓ.

EN CASO DE QUE LLEGADO EL VENCIMIENTO O TERMINACIÓN DEL CONTRATO EL ARRENDATARIO CONTINÚE OCUPÁNDOLO, SE ENTENDERÁ QUE LO ESTÁ HACIENDO CONTRA OPOSICIÓN EXPRESA DE LA ARRENDADORA, POR LO QUE ADEMÁS DE SEGUIR CUBRIENDO LAS RENTAS E INCREMENTOS DE RENTAS, DEBERÁ CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SIGUIENTE, SIN QUE POR LA ACEPTACIÓN DEL PAGO SE CONSIDERE PRORROGADO EL TÉRMINO O RENOVADO EL CONTRATO.



**VIGÉSIMA PRIMERA. PENA CONVENCIONAL.**- EN CASO DE QUE LA ARRENDADORA RESCINDA EL PRESENTE CONTRATO CONFORME A LA CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA, EL ARRENDATARIO DEBERÁ PAGAR COMO PENA CONVENCIONAL UNA CANTIDAD IGUAL AL TOTAL DE LAS RENTAS FIJAS O DE LAS RENTAS CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, CORRESPONDIENTES AL RESTO DEL PLAZO FORZOSO SEÑALADO EN EL ANEXO "C".

INDEPENDIEMENTE DE LO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE, EN CASO DE OCUPACIÓN INDEBIDA DEL LOCAL POR PARTE DEL ARRENDATARIO, QUE SE CONSIDERARÁ DESDE LA FECHA EN QUE SE ORIGINE LA TERMINACIÓN O CAUSA DE RESCISIÓN, O BIEN POR NO CUMPLIRSE LAS CONDICIONES A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA TERCERA, EL ARRENDATARIO, ADEMÁS DE CONTINUAR OBLIGADO AL PAGO DE LA RENTA EN LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO Y SUS CORRESPONDIENTES AUMENTOS, PAGARÁ A LA ARRENDADORA MENSUALMENTE UNA CANTIDAD ADICIONAL IGUAL AL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LA RENTA FIJA O DE LA RENTA CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, EN VIGOR DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO, SIN PERJUICIO DEL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE LAS COSTAS Y GASTOS DEL JUICIO QUE EN SU CASO SE PROMUEVA.

EL ARRENDATARIO RECONOCE EXPRESAMENTE QUE LA CONSIGNACIÓN DE LAS RENTAS NO LO LIBERARÁ DE LA PENA AQUÍ PACTADA. ADICIONALMENTE AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL MONTO DE LA GARANTÍA A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA DÉCIMA, QUEDARÁ EN BENEFICIO DE LA ARRENDADORA.

*CP*  
**VIGÉSIMA SEGUNDA. DEL VENCIMIENTO.**- UNA VEZ VENCIDO ESTE CONTRATO, DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO "C", LA ARRENDADORA NO QUEDA POR NINGÚN CONCEPTO OBLIGADA A PRORROGARLO POR NINGÚN ESPACIO DE TIEMPO, NI PREFERIR AL ARRENDATARIO SOBRE OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL LOCAL, DEBIENDO EL ARRENDATARIO ENTREGAR EL LOCAL EL DÍA DEL VENCIMIENTO, RENUNCIANDO POR LO TANTO EL ARRENDATARIO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 1762 (MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS), 1768 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO) Y 1811 (MIL OCHOCIENTOS ONCE) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.

**VIGÉSIMA TERCERA. DERECHO PREFERENCIA Y TANTO.**- EL ARRENDATARIO RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENCIA Y DERECHO DEL TANTO QUE LE CONCEDEN LOS ARTÍCULOS 1762 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS) Y 1763 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, ASÍ COMO A LOS ARTÍCULOS 20 Y 21 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, POR LO QUE LA ARRENDADORA PODRÁ TRANSMITIR LIBREMENTE EL LOCAL A TERCERAS PERSONAS.

**VIGÉSIMA CUARTA. SEGUROS.**- DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO EL ARRENDATARIO DEBERÁ CONTRATAR A SU COSTA UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL QUE CUBRA RECLAMACIONES POR LESIONES O MUERTES Y DAÑOS EN PROPIEDAD AJENA



CAUSADOS COMO CONSECUENCIA DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL LOCAL, POR LA CANTIDAD DE US\$50,000.00 (CINCUENTA MIL DÓLARES USCY) O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL POR CADA SINIESTRO, ADICIONALMENTE DEBERÁ CONTRATAR UN SEGURO SOBRE SUS CONTENIDOS, LAS PÓLIZAS QUE AMPAREN DICHOS SEGUROS DEBERÁN INCORPORAR UNA CLÁUSULA POR LA CUAL LA COMPAÑÍA ASEGURADORA RENUNCIE A EJERCER SUS DERECHOS DE SUBROGACIÓN EN CONTRA DE TERCEROS IMPLICADOS EN EL SINIESTRO. EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A ENTREGAR UNA COPIA DE DICHAS PÓLIZAS A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

LA PÓLIZA EMITIDA POR LA COMPAÑÍA ASEGURADORA DEBERÁ CONTENER LA ESTIPULACIÓN DE QUE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA NO CANCELARÁ LA PÓLIZA SIN AVISO PREVIO DE CUANDO MENOS 30 (TREINTA) DÍAS A LA ARRENDADORA Y AL ARRENDATARIO.

EL COSTO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE ÁREAS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL SERÁ CUBIERTO POR EL ARRENDATARIO DIRECTAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, COMO PARTE DE LAS APORTACIONES A SU CARGO QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO.

EN EL EVENTO DE QUE EL ARRENDATARIO NO CUMPLA CON SU OBLIGACIÓN DE CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE LOS SEGUROS A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA, LA ARRENDADORA TENDRÁ LA FACULTAD DE PAGAR POR LA CONTRATACIÓN Y/O RENOVACIÓN DE DICHO SEGURO, A CARGO Y COSTA DEL ARRENDATARIO, QUIEN DEBERÁ REEMBOLSARLE ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES PAGADAS POR TALES CONCEPTOS POR LA ARRENDADORA, JUNTO CON EL SIGUIENTE PAGO DE RENTA QUE CORRESPONDA.

*cl*

**VIGÉSIMA QUINTA. INDEMNIZACIÓN.** A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, DURANTE LA VIGENCIA DEL MISMO Y HASTA QUE EL ARRENDATARIO HAYA CUMPLIDO CON TODAS SUS OBLIGACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO, EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE Y OBLIGA A SACAR EN PAZ Y A SALVO A LA ARRENDADORA Y/O A CUALQUIER CAUSAHABIENTE O ARRENDATARIO DE LOCALES DEL CENTRO COMERCIAL O A TERCERAS PERSONAS CONTRA Y RESPECTO A CUALESQUIER RECLAMOS, DEMANDAS, RESPONSABILIDADES, MULTAS, ACCIONES, PROCEDIMIENTOS, ÓRDENES, DECRETOS, SENTENCIAS DE CUALESQUIER MATERIA O NATURALEZA POR PARTE, O EN FAVOR, DE CUALESQUIER PERSONAS, Y CONTRA Y RESPECTO A CUALESQUIER COSTOS, DAÑOS, PERJUICIOS Y GASTOS, INCLUYENDO HONORARIOS DE ABOGADOS, QUE RESULTEN O SE RELACIONEN CON PÉRDIDA DE VIDAS, DAÑOS PERSONALES O DAÑOS MATERIALES QUE SURJAN DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR: (I) CUALQUIER OBRA DE CONSTRUCCIÓN HECHA POR EL ARRENDATARIO, INCLUYENDO LAS REMODELACIONES; (II) LOS CONTRATISTAS, SUBCONTRATISTAS, TRABAJADORES O PROVEEDORES QUE HAYAN REALIZADO OBRAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL ARRENDATARIO O HAYAN SUMINISTRADO MATERIALES PARA EL LOCAL; (III) CUALQUIER ACCIÓN Y/O GRAVÁMENES A CARGO DEL ARRENDATARIO; (IV) CUALQUIER DEUDA DE LA ARRENDADORA, YA SEA EN DINERO O ESPECIE, POR EL COSTO DE CUALQUIER OBRA HECHA PARA, POR CUENTA O EN NOMBRE DEL ARRENDATARIO; (V) LA FALTA DE LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS DE AUTORIDADES GUBERNAMENTALES QUE SE HUBIEREN REQUERIDO



RESPECTO A LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, INCLUYENDO LAS REMODELACIONES HECHAS POR EL ARRENDATARIO O POR CUENTA DE ESTE; (VI) CUALQUIER ACCIDENTE Y OTRO SUCESO EN EL LOCAL OCASIONADO TOTAL O PARCIALMENTE POR EL USO Y OCUPACIÓN DEL LOCAL, MEJORAS, INSTALACIONES, ANEXOS O COSAS EN EL MISMO, O POR CUALQUIER ACTO Y OMISIÓN DEL ARRENDATARIO, CONCESIONARIO O LICENCIATARIO DEL ARRENDATARIO, O LOS RESPECTIVOS TRABAJADORES, AGENTES, CONTRATISTAS O INVITADOS DE LOS ANTERIORES EN EL LOCAL O SUS ANEXOS O COSAS EN EL MISMO O EN CUALQUIER ÁREA COMÚN DEL CENTRO COMERCIAL; Y (VII) CUALQUIER ACCIÓN DEL ARRENDADORA O DE SUS REPRESENTANTES, MANDATARIOS, FACTORES, DEPENDIENTES O TRABAJADORES DEL ARRENDADORA O PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, QUE SEA HECHA COMO RESULTADO DE CUALQUIER ACTO, OMISIÓN O MANIFESTACIÓN DEL ARRENDATARIO O CUALQUIER CONCESIONARIO O LICENCIATARIO DEL MISMO O LOS RESPECTIVOS TRABAJADORES O CONTRATISTAS DE LOS ANTERIORES. LA ARRENDADORA Y SUS CAUSAHABIENTES NO SERÁN RESPONSABLES FRENTE AL O SUS CAUSAHABIENTES POR CUALQUIER PÉRDIDA DE VIDA, DAÑOS MATERIALES O PERSONALES O DAÑOS A PROPIEDADES O NEGOCIOS O POR INTERRUPCIÓN DE NEGOCIOS QUE PUDIERAN SER OCASIONADAS POR CUALQUIER FALTA DE PARTE DE CUALQUIER INQUILINO DEL CENTRO COMERCIAL.

**VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** - SIN PERJUICIOS DE OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE SE ESTABLECEN EN OTRAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DE EL REGLAMENTO, EL ARRENDATARIO ESTARÁ OBLIGADO A LO SIGUIENTE:

1. EL ARRENDATARIO NO PODRÁ RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO Y BAJO NINGÚN TÍTULO, A EXCEPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL, AUNQUE SEA POR FALTA DE REPARACIONES URGENTES O INDISPENSABLES AL LOCAL, YA QUE DICHA OBLIGACIÓN RECAE SOBRE EL ARRENDATARIO EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. EN ESTE SENTIDO, EL ARRENDATARIO RENUNCIA EN ESTE ACTO A LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 1727 (MIL SETECIENTOS VEINTISIETE) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.

cl

2. CUMPLIR CON LAS EXIGENCIAS SANITARIAS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE RESPECTO DEL LOCAL, ASÍ COMO CON LAS DISPOSICIONES QUE SE DICTEN EN MATERIAS SIMILARES POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES, DEJANDO LIBRE DE DICHA RESPONSABILIDAD A LA ARRENDADORA, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 1766 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

3. PERMITIR EL ACCESO A LA ARRENDADORA O DE LAS PERSONAS QUE ÉSTA DESIGNE A LAS INSTALACIONES DEL LOCAL PARA REALIZAR CUALQUIER CLASE DE INSPECCIÓN AL MISMO, EN LA INTELIGENCIA QUE DEBERÁ MEDIAR AVISO AL ARRENDATARIO DE CUANDO MENOS 24 (VEINTICUATRO) HORAS ANTES DE LA INSPECCIÓN, Y ÉSTA DEBERÁ EFECTUARSE EN DÍAS Y HORAS HÁBILES.

4. A CUMPLIR TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES EN TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO CUMPLIR Y RESPETAR LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES Y



DEL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO, LOS ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS, LAS REGLAS O POLÍTICAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y A CUBRIR PUNTUALMENTE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, PUBLICIDAD, SEGUROS, FONDO DE RESERVA O CUALQUIER OTRA APORTACIÓN QUE DECRETE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

5. OBTENER TODAS Y CADA UNA DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA OPERAR EL LOCAL Y MANTENERLO EN OPERACIÓN.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. PUBLICIDAD Y NOMBRE DEL CENTRO COMERCIAL.** LA ARRENDADORA PODRÁ ESTABLECER PROGRAMAS DE PUBLICIDAD Y DE EVENTOS PROMOCIONALES EN CUALQUIER MOMENTO, LOS CUALES SERVIRÁN PARA PROMOVER EL CENTRO COMERCIAL, Y PARA TALES EFECTOS PODRÁ UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL Y/O MARCA DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO RECONOCE QUE EL TITULAR Y/O USUARIO AUTORIZADO DE LA MARCA Y NOMBRE COMERCIAL DEL CENTRO COMERCIAL ES LA ARRENDADORA, POR LO QUE SE OBLIGA A NO UTILIZAR DICHA MARCA Y NOMBRE COMERCIAL POR CUALQUIER MEDIO SIN LA PREVIA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA ARRENDADORA.

**VIGÉSIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.** TODOS LOS AVISOS Y NOTIFICACIONES QUE SE REQUIERAN EN TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO DEBERÁN CONSTAR POR ESCRITO Y ENVIARSE POR CORREO CERTIFICADO, CON PORTE PREVIAMENTE PAGADO, CON ACUSE DE RECIBO, O ENVIARSE POR SERVICIO DE MENSAJERÍA, O BIEN ENTREGARSE PERSONALMENTE A UN REPRESENTANTE DE LA PARTE RECEPTORA, O ENVIARSE POR FAX (SIEMPRE Y CUANDO SIMULTÁNEAMENTE SE ENVÍE UN AVISO IDÉNTICO POR CORREO O SERVICIO DE MENSAJERÍA, O SE ENTREGUE PERSONALMENTE EN LOS TÉRMINOS DE ÉSTA CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA) O BIEN MEDIANTE NOTIFICACIÓN REALIZADA POR FEDATARIO PÚBLICO O DE LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE. TODAS ESTAS COMUNICACIONES DEBERÁN DIRIGIRSE A LA PARTE A QUIEN PRETENDA DARSE LA NOTIFICACIÓN O EL AVISO, MEDIANTE SU ENVÍO O ENTREGA AL DOMICILIO QUE APARECE A CONTINUACIÓN:

A LA ARRENDADORA: CALLE GUERRERO NUMERO 625 INTERIOR A COLONIA CENTRO, CIUDAD REYNOSA, TAMAULIPAS C.P. 88500.

AL ARRENDATARIO: EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO.

TODOS LOS AVISOS Y COMUNICACIONES ASÍ DIRIGIDAS Y ENVIADAS SE CONSIDERARÁN ENTREGADAS, EN LA FECHA QUE OCURRA LO PRIMERO DE (I) CUANDO SEAN EFECTIVAMENTE ENTREGADAS; O (II) EL PRIMER DÍA HÁBIL SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE DEPOSITEN CON UN SERVICIO AÉREO DE MENSAJERÍA, EN CADA CASO DIRIGIDO AL DOMICILIO DEL DESTINATARIO. ASIMISMO, TODOS LOS AVISOS Y COMUNICACIONES ENTREGADAS PERSONALMENTE O POR MEDIO DE FEDATARIO PÚBLICO O POR LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, SE CONSIDERARÁN DADOS CUANDO SEAN



EFFECTIVAMENTE RECIBIDAS POR O EN NOMBRE DE LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO, SEGÚN SEA EL CASO. SI LAS COMUNICACIONES SON ENVIADAS POR FAX, EL AVISO EN CUESTIÓN SE CONSIDERARÁ ENTREGADO Y RECIBIDO CUANDO EL FAX SEA TRANSMITIDO AL NÚMERO DE FAX DE LA PARTE RECEPTORA ANTES ESPECIFICADA, Y LA PARTE TRANSMISORA HAYA CONFIRMADO LA TRANSMISIÓN COMPLETA DURANTE HORAS HÁBILES O EL DÍA HÁBIL SIGUIENTE EN CASO DE NO ENVIARSE DURANTE HORAS HÁBILES, SIEMPRE Y CUANDO, SIMULTÁNEAMENTE SE ENVÍE UN AVISO IDÉNTICO POR SERVICIO DE MENSAJERÍA O ENTREGA PERSONAL, O DE CUALQUIER OTRA FORMA PREVISTA EN ESTA CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LAS PARTES PODRÁN DESIGNAR UN NUEVO DOMICILIO NOTIFICÁNDOLO A LA OTRA PARTE MEDIANTE AVISO PREVIO POR ESCRITO CON POR LO MENOS DIEZ (10) DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN AL CAMBIO DE DOMICILIO.

**VIGÉSIMA NOVENA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.**- EL ARRENDATARIO PODRÁ DAR ANTICIPADAMENTE POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO, PARA LO CUAL DEBERÁ AVISARLE POR ESCRITO A LA ARRENDADORA DE SU INTENCIÓN DE DESOCUPAR, CUANDO MENOS CON SESENTA (60) DÍAS DE ANTICIPACIÓN. EN CASO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL ARRENDATARIO, ÉSTE DEBERÁ CUBRIR COMO PENALIDAD LA CANTIDAD QUE SEÑALA LA CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO, INDEPENDIEMENTE DEL PAGO DE LAS RENTAS CORRESPONDIENTES HASTA LA FECHA DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL LOCAL A LA ARRENDADORA.

*pe*  
**TRIGESIMA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** EL PRESENTE CONTRATO SERÁ REGIDO E INTERPRETADO CONFORME AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES DEL PRESENTE SE SOMETEN DE MANERA EXPRESA E IRREVOCABLE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE REYNOSA, TAMAULIPAS Y EXPRESAMENTE RENUNCIAN A CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. MISCELÁNEOS.**

**MODIFICACIONES.** NINGUNA MODIFICACIÓN O RENUNCIA A LO PREVISTO EN ESTE CONTRATO SERÁ VÁLIDA A MENOS QUE CONSTE POR ESCRITO Y ESTÉ FIRMADA POR LA PARTE EN CONTRA DE LA CUAL PRETENDE HACERSE EXIGIBLE.

**INTEGRIDAD.** EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUYE EL ÚNICO Y TOTAL ACUERDO ENTRE LAS PARTES CON RELACIÓN AL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, POR LO QUE AMBAS PARTES ACUERDAN DEJAR SIN EFECTOS LEGALES CUALQUIER OTRO ACUERDO VERBAL O ESCRITO QUE HAYAN CELEBRADO CON ANTERIORIDAD AL PRESENTE CONTRATO.

**ENCABEZADOS.** LOS ENCABEZADOS QUE SE CITAN EN CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, SÓLO TENDRÁN EFECTOS DE REFERENCIA, POR LO QUE NO SE AFECTA SU INTERPRETACIÓN NI SE CONSIDERAN PARTE DE LAS MISMAS.



**FUERZA MAYOR.** LAS PARTES DEL PRESENTE GOZARÁN DE UN PERIODO ADICIONAL DE TIEMPO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES EN CASO QUE UN EVENTO DE FUERZA MAYOR LES IMPIDA EL CUMPLIMIENTO PUNTUAL DE SUS OBLIGACIONES. EL PLAZO ADICIONAL PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES SERÁ IGUAL A LA DURACIÓN DEL EVENTO DE FUERZA MAYOR, PERO NO EXCEDERÁ DE 30 (TREINTA) DÍAS. SE ENTENDERÁ POR EVENTO DE FUERZA MAYOR AQUELLOS SUCESOS CAUSADOS POR CIRCUNSTANCIAS FUERA DEL CONTROL DE LA PARTE RESPONSABLE DE LA OBLIGACIÓN QUE HACEN RAZONABLEMENTE IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN A CARGO DE DICHA PARTE.

**DEFINICIONES.** LOS TÉRMINOS EN MAYÚSCULA TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES DA EN EL PRESENTE CONTRATO Y SUS RESPECTIVOS ANEXO, Y SERÁN USADOS INDISTINTAMENTE EN SINGULAR O EN PLURAL. CONFIDENCIALIDAD.

LAS PARTES CONVIENEN QUE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE CONTRATO, ASÍ COMO CUALQUIER INFORMACIÓN REVELADA POR LA ARRENDADORA RESPECTO A LOS TÉRMINOS CONTENIDOS EN DICHS DOCUMENTOS, SE CONSIDERARÁ COMO INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y/O CONFIDENCIAL, POR LO QUE EL ARRENDATARIO NO PODRÁ REVELAR DICHA INFORMACIÓN A PERSONA ALGUNA. EL ARRENDATARIO RECONOCE QUE EL DIVULGAR CUALQUIER INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, PODRÁ CAUSAR DAÑOS Y PERJUICIOS A LA ARRENDADORA EN SUS OPERACIONES Y RELACIONES CON TERCEROS Y POR LO TANTO EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A SACAR EN PAZ Y A SALVO A LA ARRENDADORA DE CUALQUIER RECLAMACIÓN, PÉRDIDA, DAÑO, RESPONSABILIDAD, MENOSCABO O GASTO QUE SE DERIVE POR CUALQUIER DIVULGACIÓN HECHA POR EL ARRENDATARIO.

*CP*  
PARA EFECTOS DE ESTA CLÁUSULA, SE CONSIDERARÁ COMO INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y/O CONFIDENCIAL, TODO TIPO DE INFORMACIÓN VERBAL, ESCRITA, IMPRESA, CONTENIDA EN MEDIOS MAGNÉTICOS O ELECTRÓNICOS O QUE DE CUALQUIER OTRA FORMA PUEDA DIVULGARSE A TERCEROS.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. ANEXOS.-** LOS ANEXOS QUE SE ENLISTAN A CONTINUACIÓN FORMANDO PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO.

**ANEXO "A".-** DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO.

**ANEXO "B".-** DESCRIPCIÓN DEL LOCAL.

**ANEXO "C".-** TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO.

**ANEXO "D".-** RENTA MENSUAL. Y FORMA DE PAGO.

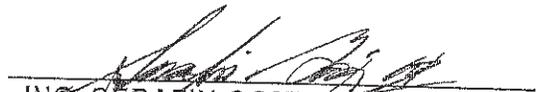


ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN ANTE LOS TESTIGOS QUE DAN FE. EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A 04-CUATRO DE ENERO DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS.

LA ARRENDADORA

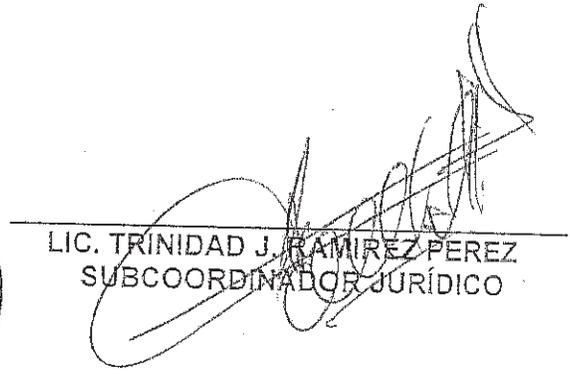
EL ARRENDATARIO

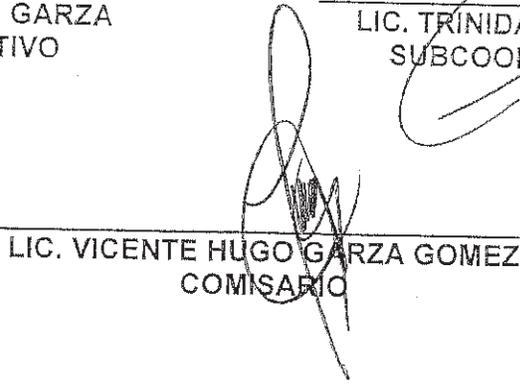
  
C. GEORGINA RAMIREZ-MOLINA

  
ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL  
GERENTE GENERAL  
COMAPA-REYNOSA

TESTIGOS

  
C.P. JOSE OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO

  
LIC. TRINIDAD J. RAMIREZ PEREZ  
SUBCOORDINADOR JURÍDICO

  
LIC. VICENTE HUGO GARZA GOMEZ  
COMISARIO



ANEXO "A"

DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO

II. DECLARA EL ARRENDATARIO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:

II.1 ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, CREADO MEDIANTE DECRETO NO. 255, EXPEDIDO EN FECHA 2-DOS DE ABRIL DE 2003-DOS MIL TRES, POR EL C. TOMAS YARRINGTON RUVALCABA, EN ESA FECHA GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

II.2 EL ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL CUENTA CON LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

II.3 CONOCE LA UBICACIÓN Y CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EL CENTRO COMERCIAL, ASÍ COMO LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES QUE EL MISMO TIENE, RENUNCIADO DESDE AHORA AL DERECHO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2421 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y SU CORRELATIVO EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

II.4 QUE CONOCE EL PROYECTO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO QUE SERÁ APLICABLE EN EL CENTRO COMERCIAL, RECONOCIENDO QUE DICHS DOCUMENTOS PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES HASTA EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN CORRESPONDIENTE.

II.5 SU REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES ES: CMA-050207-9L6.

II.6 SU DOMICILIO LEGAL PARA EFECTOS DE RECIBIR NOTIFICACIONES Y AVISOS RELACIONADOS CON EL PRESENTE CONTRATO ES EL SIGUIENTE: RÍO DE PANUCO ESQUINA JOSÉ DE ESCANDON, COL. LONGORIA, REYNOSA, TAMAULIPAS, C.P. 88660.

ANEXO "B"

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

LOCAL 9 MANZANA "C", EL "LOCAL", CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 49.96M2 (CUARENTA Y NUEVE METROS NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS), CON UN AREA COMUN DE 66.81M2 (SESENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS) EL CUAL SE ENTREGA CON EL TRABAJO ESTRUCTURAL, ACABADOS DE PISO, 2 (DOS) AIRES ACONDICIONADOS CENTRALES, 4 (CUATRO) CAJAS FUERTES, 2 (DOS) MEDIOS BAÑOS LOS CUALES CONSTAN CON LAVABO CON SUS RESPECTIVA LLAVES DE AGUA Y RETRETE CADA UNO, CORTINA DE FIERRO, 5 (CINCO) PUERTA DE TAMBOR INTERIOR CON CHAPA Y CON PREPARACIÓN PARA LOS SIGUIENTES SERVICIOS:



- A) **ENERGÍA ELÉCTRICA:** EL LOCAL CUENTA EL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA COMPROMETIENDOSE EL "EL ARRENDATARIO" A REALIZAR EL TRAMITE CORRESPONDIENTE PARA EL CAMBIO DE NOMBRE DE USUARIO.
- B) **AGUA Y DRENAJE:** EL LOCAL CONTARÁ CON LA TUBERÍA REQUERIDA PARA ESTE SERVICIO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA SUMINISTRACIÓN DE DICHO SERVICIO SERÁ POR PARTE DEL ARRENDADORA Y/O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y EL PAGO DEL MISMO SE CARGARÁ A LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO QUE CORRESPONDA AL LOCAL EN VIRTUD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE SE FORMALICE.
- C) **TELÉFONO:** LA CANALIZACIÓN HASTA EL PIE DEL LOCAL SERÁ PROPORCIONADA POR LA ARRENDADORA, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA CONTRATACIÓN DEL PROPIO SERVICIO SERÁN POR CUENTA EXCLUSIVA DEL ARRENDATARIO, LO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE ESTE ÚLTIMO CONOCE Y ACEPTA QUE "DEL RIO PLAZA COMERCIAL" TIENE UN CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD CON LA COMPAÑÍA TELMEX PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES, POR LO QUE SE OBLIGA A CONTRATAR EL MISMO CON DICHA COMPAÑÍA Y CON NINGUNA OTRA. EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTA CLÁUSULA SERÁ MOTIVO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.
- D) **EQUIPO PARA AIRE ACONDICIONADO:** EL LOCAL SE ENTREGA CUENTA CON EQUIPO PARA AIRE ACONDICIONADO CON CAPACIDAD SUFICIENTE PARA LAS DIMENSIONES DEL MISMO Y SU DESTINO.

ANEXO "C"

TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO

1. **FECHA DE ENTREGA DEL LOCAL.** LA ARRENDADORA SE COMPROMETE A ENTREGAR LA POSESIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL LOCAL AL ARRENDATARIO EL DÍA 01-PRIMERO DE ENERO DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS, FECHA EN LA QUE DEBERÁ LLEVARSE A CABO LA APERTURA DEL LOCAL.
- 2.- **VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.** EL TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERÁ DE 09-NUEVE MESES FORZOSO PARA EL ARRENDATARIO, INICIANDO EL 04-CUATRO DE ENERO DE 2016 -DOS MIL DIECISÉIS Y TERMINANDO EL 30-TREINTA DE SEPTIEMBRE DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS.
- 3- **GIRO.** EL DESTINO DEL LOCAL SERÁ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA: SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO Y NO DEBERÁ VIOLAR EL DERECHO DE EXCLUSIVIDAD QUE TIENE LA TIENDA ANCLA EN LOS TÉRMINOS DE EL REGLAMENTO.



• REYNOSA

• TAMAUULIPAS

R. AYUNTAMIENTO 2013 - 2016

• COMAPA  
• REYNOSA

Comisión Municipal de Agua Potable y  
Alcantarillado del Municipio de Reynosa



TODOS POR  
TAMAUULIPAS

ANEXO "D"

### RENTA MENSUAL Y FORMA DE PAGO

COMO RENTA O CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO Y GOCE TEMPORAL DE EL LOCAL, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A PAGAR A PARTIR DEL DÍA 04- CUATRO DE ENERO DEL AÑO 2016- DOS MIL DIECISÉIS, MENSUALMENTE LA CANTIDAD DE \$27,500 M.N. (VEINTISIETE QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO LOS INCREMENTOS A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SEXTA DEL PRESENTE. MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY CORRESPONDE.

LA RENTA SE CUBRIRÁ POR ADELANTADO DURANTE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DÍAS CALENDARIO DE CADA MES.

CR



EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A 01 DE ENERO DE 2015, SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") ENTRE LA C. GEORGINA RAMIREZ MOLINA, COMO ARRENDADORA (LA "ARRENDADORA"), POR LA OTRA PARTE COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS (COMAPA-REYNOSA), REPRESENTADA POR EL ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL, COMO ARRENDATARIO (EL "ARRENDATARIO") DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES

- I. DECLARA LA ARRENDADORA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:
- I.1 DECLARA LA C. GEORGINA RAMIREZ MOLINA, QUE SUS GENERALES SON, DE NACIONALIDAD MEXICANA, CASADA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, VECINO DE ESTA CIUDAD, CON FECHA DE NACIMIENTO EL DIA 26 DE ENERO DE 1971, DEBIDAMENTE REGISTRADO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, BAJO EL R.F.C. **RAMG710126KF2** Y QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE CON SUS IMPUESTOS
  - I.2 QUE SU DOMICILIO PARA EFECTOS DE LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO ES EL SEÑALADO EN LA CALLE GUERRERO NUMERO 625 INTERIOR A, EN LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD.
  - I.3 QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 10,628, VOLUMEN CCCXLVIII, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 140 LIC. JORGE A. GARCIA CORCUERA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION I, NUMERO 79540, LEGAJO 1591, DE FECHA 4 DE SEPTIEMBRE DE 1998, UBICADO EN CARRETERA REYNOSA-MATAMOROS Y AVENIDA AMERICO VILLARREAL GUERRA DE ESTA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, Y EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 49.96 M2 ASÍ COMO UN AREA COMÚN DE 66.81 M2.
  - I.4 QUE LA PROPIEDAD UBICADA DENTRO DE LA PLAZA COMERCIAL SE DENOMINAN LOCALES IDENTIFICADOS COMO **LOCAL 9 MANZANA "C"** Y CON LAS ESPECIFICACIONES QUE SE SEÑALAN EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE, (EN LO SUCESIVO EL "LOCAL").
  - I.5 ES SU INTERÉS DAR EN ARRENDAMIENTO EL **LOCAL** EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.



- I.6 ES EL LEGÍTIMO PROPIETARIO DE EL LOCAL, QUE SE UBICA DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL DEL RIO PLAZA COMERCIAL.
- II. LAS DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO SERÁN AQUELLAS INCLUIDAS EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO, MISMAS QUE SE TIENEN POR AQUÍ REPRODUCIDAS.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.-** LA ARRENDADORA SE OBLIGA A DAR EN ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO, QUIEN LO RECIBIRÁ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON ESE CARÁCTER, EL LOCAL EN LAS CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS QUE SE DESCRIBEN EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE CONTRATO.

**SEGUNDA. ENTREGA DEL LOCAL.-** LA POSESIÓN JURÍDICA Y FÍSICA DEL LOCAL AL ARRENDATARIO LA ENTREGARÁ LA ARRENDADORA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO EL ARRENDATARIO HAYA CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA TERCERA SIGUIENTE.

**TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y VIGENCIA.** EL ARRENDATARIO SE OBLIGA EN O ANTES, SEGÚN CORRESPONDA, DE LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE) A (I) HABER ENTREGADO UN PROYECTO DE OBRAS DE ADECUACIÓN DEL LOCAL Y, MISMO QUE DEBERÁ HABER SIDO AUTORIZADO POR LA ARRENDADORA; (II) ABRIR AL PÚBLICO EL LOCAL EN EL PLAZO Y EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA Y ANEXO "C", Y (iii) LA TOTALIDAD DEL COSTO DEL AIRE ACONDICIONADO A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (EN CASO QUE APLIQUE).

SI EL ARRENDATARIO POR CUALQUIER MOTIVO NO CUMPLE CON LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN ESTA CLÁUSULA PARA LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL COMO SE INDICA EN EL ANEXO "C", LA ARRENDADORA PODRÁ RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO DE PLENO DERECHO Y SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA, QUEDANDO EL LOCAL A DISPOSICIÓN DE LA ARRENDADORA, QUIEN PODRÁ ARRENDARLO A TERCERAS PERSONAS SEGÚN LE CONVenga.



EN CASO DE RESCISIÓN POR LAS CAUSAS PREVISTAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA, EL **ARRENDATARIO** DEBERÁ PAGAR A LA **ARRENDADORA** LA PENA CONVENCIONAL SEÑALADA EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO, PUDIENDO LA **ARRENDADORA** COBRAR DICHA PENA DE CUALQUIER CANTIDAD ENTREGADA A LA FECHA DE RESCISIÓN POR EL **ARRENDATARIO** A LA **ARRENDADORA** POR CUALQUIER CONCEPTO, INCLUYENDO EN CALIDAD DE GARANTÍA.

UNA VEZ CUMPLIDAS LAS OBLIGACIONES A QUE SE REFIERE ESTA CLÁUSULA POR PARTE DEL **ARRENDATARIO**, EL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UNA VIGENCIA FORZOSA PARA EL **ARRENDATARIO** CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE CONTRATO.

**CUARTA. GIRO.** - EL **ARRENDATARIO** PODRÁ ÚNICAMENTE USAR EL **LOCAL** PARA LOS FINES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE, SUJETÁNDOSE POR ENDE, A LOS ARTÍCULOS 1737 (MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE) FRACCIÓN III Y 1817 (MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE) FRACCIÓN II, AMBOS DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS. EN NINGÚN CASO PODRÁ EL **ARRENDATARIO** VARIAR EL USO O DESTINO DEL **LOCAL** SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA **ARRENDADORA** Y/O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

EN CASO DE QUE EL **ARRENDATARIO** NO RESPETE EL GIRO QUE LE HA SIDO AUTORIZADO, DEBERÁ PAGAR A LA **ARRENDADORA** O A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, UNA CANTIDAD IGUAL A UN SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR CADA METRO CUADRADO DEL ÁREA PRIVATIVA DEL **LOCAL**, POR CADA DÍA QUE NO RESPETE EL GIRO ACORDADO, SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO POR EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO; MISMO QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO (EN LO SUCESIVO EL REGLAMENTO).

DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO, TODO **ARRENDATARIO** O SUBARRENDATARIO ESTARÁ(N) OBLIGADO(S), SEGÚN CORRESPONDA A:

(I) RESPETAR LA EXCLUSIVIDAD EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN EL REGLAMENTO A FAVOR DE LA TIENDA ANCLA, Y

(II) CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL O LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONE A LA TIENDA ANCLA, LO QUE RESULTE MAYOR EN CASO DE INFRACCIÓN A LA EXCLUSIVIDAD.

**QUINTA. RENTA.** - COMO RENTA O CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL **LOCAL**, EL **ARRENDATARIO** PAGARÁ A LA **ARRENDADORA** POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL, LAS CANTIDADES SEÑALADAS EN EL ANEXO "D" DEL PRESENTE CONTRATO,



CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRECISAN EN DICHO ANEXO, Y EN LA CLÁUSULA OCTAVA DEL PRESENTE CONTRATO.

LA RENTA FIJA O LA RENTA CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, SE CUBRIRÁ POR ADELANTADO DURANTE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DÍAS CALENDARIO DE CADA MES. LA RENTA VARIABLE, SI LA HUBIESE, SE CUBRIRÁ DENTRO DE LOS PRIMEROS 15 (QUINCE) DÍAS DEL MES SIGUIENTE AL QUE CORRESPONDA.

EL ARRENDATARIO CONVIENE EN QUE TODO MES DE ARRENDAMIENTO LE ES FORZOSO Y QUE LO PAGARÁ ÍNTEGRO AÚN CUANDO OCUPE EL LOCAL SÓLO UN DÍA, SIEMPRE Y CUANDO NO SEA POR CAUSA IMPUTABLE A LA ARRENDADORA EL NO PODER OCUPAR EL LOCAL.

**SEXTA. INCREMENTO DE LAS RENTAS.** - SE CONVIENE POR LAS PARTES QUE EL IMPORTE DE LA RENTA FIJA O RENTA CIERTA DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, SE INCREMENTARÁ ANUALMENTE EN EL MISMO PORCENTAJE QUE LA INFLACIÓN (ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) QUE INDIQUE EL BANCO DE MÉXICO, CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 12 (DOCE) MESES INMEDIATOS ANTERIORES. DESDE ESTE MOMENTO EL ARRENDATARIO RECONOCE EN FORMA EXPRESA QUE DICHS INCREMENTOS OPERARÁN EN FORMA AUTOMÁTICA, SIN NECESIDAD DE AVISO PREVIO AL ARRENDATARIO.

**SÉPTIMA. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).** - EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) QUEDA A CARGO DEL ARRENDATARIO, EN FORMA MENSUAL Y SIMULTANEA AL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE. QUEDA CONVENIDO EXPRESAMENTE QUE EN CASO DE QUE SE DICTEN NUEVAS LEYES IMPOSITIVAS, SE MODIFIQUEN LAS ACTUALES, O POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA SE AGREGUE O ALTERE EL IMPUESTO A PAGAR CON MOTIVO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO, DICHO INCREMENTO, VARIACIÓN O NUEVA IMPOSICIÓN, CONTINUARÁ A CARGO DEL ARRENDATARIO.

**OCTAVA. FECHA, FORMA Y LUGAR DE PAGO.** - EL PAGO DE LA RENTA SE CUBRIRÁ DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LA CLÁUSULA QUINTA Y EL ANEXO "D" SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO PREVIO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE MEDIANTE DEPÓSITO A CUENTA Y/O CHEQUE GIRADO A NOMBRE DE LA ARRENDADORA. PREVIAMENTE PRESENTADO Y APROBADO EL RECIBO DE ARRENDAMIENTO A NOMBRE DEL ARRENDATARIO.

CABE SEÑALAR QUE LO ANTERIORMENTE ESTIPULADO SE EXTIENDE PARA EL DEPÓSITO DE OPERACIONES Y GARANTÍA, EN LOS TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS. CUALQUIER PAGO SE CONSIDERARA RECIBIDO SALVO BUEN COBRO.

**NOVENA. INTERESES MORATORIOS.** - INDEPENDIEMENTE DE LA PROCEDENCIA DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DE LA APLICACIÓN DE LAS



PENAS CONVENCIONALES Y DEMÁS SANCIONES ECONÓMICAS EN TÉRMINOS DEL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO, **ARRENDATARIO** PAGARÁ UN INTERÉS MORATORIO POR CADA DÍA DE RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA ESTIPULADA, O EN EL RETRASO DE CUALQUIER CANTIDAD DEBIDA A FAVOR DE LA **ARRENDADORA** EN TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, EQUIVALENTE A LA TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO (TIIE) POR 3. 5 POR CIENTO (TRES PUNTO CINCO) ANUAL SOBRE EL SALDO ADEUDADO.

**DECIMA. DE LA GARANTIA.-** LA CANTIDAD ENTREGADA EN GARANTIA, \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) CORRESPONDE A 1 MES DE RENTA, POR LO QUE AQUELLA SE ACTUALIZARA AL CAMBIAR POR CUALQUIER CONCEPTO EL MONTO DE LA RENTA, MISMA QUE SE LE REINTEGRARA AL "ARRENDATARIO" AL DESOCUPAR EL LOCAL EN CASO DE QUE NO TUVIERE ADEUDO ALGUNO, ENTREGÁNDOLO EN BUEN ESTADO Y TODOS LOS SERVICIOS PAGADOS A LA FECHA.

MISMA QUE AL MOMENTO DE RENOVARSE EL PRESENTE CONTRATO SE TENDRA POR CUBIERTA POR CONCEPTO DE HABERSE CUMPLIDO CON TAL PERCEPTO AL GENERARSE EL CONTRATO PRINCIPAL.

**DÉCIMA PRIMERA. DERECHO DE ARRENDAMIENTO.-** EL ARRENDATARIO NO PODRÁ BAJO NINGÚN MOTIVO COBRAR EN CASO DE TRASPASO DEL LOCAL O TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO, DE TRASPASO, PUNTO COMERCIAL, "GUANTE", O CONCEPTOS SIMILARES.

**DÉCIMA SEGUNDA. DEL SUBARRENDAMIENTO, TRASPASO Y CESIÓN.-** EL ARRENDATARIO NO PODRÁ SUBARRENDAR NI TRASPASAR EL LOCAL, NI EN TODO NI EN PARTES, NI CEDER SUS DERECHOS AL ARRENDAMIENTO, NI PERMITIR QUE OTRA PERSONA LO OCUPE POR CUALQUIER TÍTULO. EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTA CLÁUSULA SERÁ MOTIVO DE RESCISIÓN. LA **ARRENDADORA** PODRÁ EN CUALQUIER MOMENTO TRANSFERIR O CEDER PARCIAL O TOTALMENTE SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE ESTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE OBTENER EL CONSENTIMIENTO POR PARTE DEL **ARRENDATARIO**.

**DÉCIMA TERCERA. RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y MANTENIMIENTO.-** EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUMPLIR Y RESPETAR EN TODOS SUS TÉRMINOS LAS DISPOSICIONES DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO CORRESPONDIENTE AL CENTRO COMERCIAL (EL "RÉGIMEN DE CONDOMINIO") Y EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, (EL REGLAMENTO), ASÍ COMO LOS DEMÁS REGLAMENTOS, CIRCULARES, NORMAS, POLÍTICAS Y DEMÁS DIRECTRICES QUE EMITA LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. IGUALMENTE, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A CUBRIR PUNTUALMENTE, A PARTIR DEL DÍA 01-PRIMERO DE ENERO DEL AÑO 2013-DOS MIL TRECE, LOS PAGOS POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA, AIRE



ACONDICIONADO O CUALQUIER OTRO GASTO ORDINARIO O EXTRAORDINARIO QUE LE REQUIERA LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. ASIMISMO, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A CUBRIR A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL POR CONCEPTO DE FONDO DE GARANTÍA DEL MANTENIMIENTO DEL PROPIO CENTRO COMERCIAL, UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A 3 (TRES) MESES DE APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO APROBADAS EN EL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL PRIMER EJERCICIO DEL CENTRO COMERCIAL. DICHO FONDO DEBERÁ SER ENTREGADO A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL DENTRO DE LOS 3-TRES MESES SIGUIENTES A AQUÉL EN EL QUE SE APRUEBE EL PRESUPUESTO DE GASTOS ANTES MENCIONADO. EL PRESENTE FONDO DE GARANTÍA SE CONSTITUYE PARA GARANTIZAR LA ENTREGA DEL **LOCAL** SIN ADEUDOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRA CANTIDAD DEBIDA POR EL **ARRENDATARIO** EN TÉRMINOS DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO DEL CENTRO COMERCIAL. DICHO FONDO NO SE CONSIDERA COMO PAGO DE APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO FUTURAS, NI COMO PAGO POR ADELANTADO DE SERVICIOS O CUALQUIER OTRO ADEUDO QUE PUDIERE TENER EL **ARRENDATARIO** EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO. LA CANTIDAD ENTREGADA COMO FONDO DE GARANTÍA SE ACTUALIZARÁ AL CAMBIAR POR CUALQUIER CONCEPTO EL MONTO DE LAS APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y LE SERÁ REINTEGRADA AL **ARRENDATARIO** AL DESOCUPAR EL **LOCAL** EN CASO DE QUE NO TUVIERE ADEUDO ALGUNO A ESA FECHA.

EL **ARRENDATARIO** DEBERÁ MANTENER EL **LOCAL** LIMPIO Y SIN DESPERFECTOS QUE AFECTEN LA IMAGEN DEL CENTRO COMERCIAL Y SERÁ RESPONSABLE DEL MANTENIMIENTO DEL **LOCAL**, ASÍ COMO CUALQUIER CLASE DE REPARACIÓN NECESARIA PARA UTILIZAR EL MISMO PARA EL DESTINO QUE FUE ARRENDADO.

LA **ARRENDADORA** SE RESERVA LOS DERECHOS DE CONDÓMINO INHERENTES AL **LOCAL**, POR LO QUE SERÁ PRECISAMENTE ÉSTA LA QUE COMPAREZCA A LAS JUNTAS DE CONDÓMINOS Y TOME LAS DECISIONES QUE ESTIME CONVENIENTES EN ESTE SENTIDO.

EL **ARRENDATARIO** O SUBARRENDATARIO CONOCE Y ACEPTA TODOS LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE EL REGLAMENTO, MISMO QUE EN ESTE ACTO LA **ARRENDADORA** HACE ENTREGA FORMAL DEL MISMO A EL **ARRENDATARIO**.

EL **ARRENDATARIO** SERÁ RESPONSABLE DE TODAS Y CUALQUIER CONTINGENCIA O RESPONSABILIDAD AMBIENTAL QUE SE DERIVE DE SU USO Y GOCE DEL **LOCAL**. ASIMISMO, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A OBSERVAR TODAS LAS REGULACIONES LEGALES YA SEAN MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE. ADICIONALMENTE, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A NO ALMACENAR O MANTENER EN EL **LOCAL** MATERIALES EXPLOSIVOS, INFLAMABLES, CORROSIVOS O CONTAMINANTES DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD MUNICIPAL, ESTATAL O FEDERAL APLICABLE.



**DÉCIMA CUARTA. APERTURA Y ADECUACIONES AL LOCAL.- EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A ABRIR EL LOCAL CON EL GIRO CON EL QUE FUE AUTORIZADO EN LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL, POR LO QUE EL ARRENDATARIO DEBERÁ DE LLEVAR A CABO LAS ADECUACIONES NECESARIAS EN EL LOCAL PARA TAL EFECTO.**

LOS TRABAJOS DE ADECUACIÓN DEL LOCAL SERÁN APROBADOS POR LA ARRENDADORA QUIEN TENDRÁ UN ESTRICTO PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS E INGENIERÍAS NECESARIAS.

LOS RETRASOS QUE SE GENEREN POR RECHAZO DEL PROYECTO QUE SE LES PRESENTE, NO SERÁ RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA Y NO MODIFICARÁN EL TIEMPO DE APERTURA PROGRAMADO Y PENALIZACIONES APLICABLES EN SU CASO.

LAS ADECUACIONES QUE LLEVE A CABO EL ARRENDATARIO NO PODRÁN ALTERAR LA ESTRUCTURA DEL LOCAL NI PODRÁ DERRUMBAR O AFECTAR PAREDES, PISOS O CONSTRUIR NUEVAS EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES. SÓLO SE PERMITIRÁ AQUELLAS ADECUACIONES DE TABLA ROCA, TECHOS FALSOS O ADECUACIONES DE MADERA DE FÁCIL INSTALACIÓN Y REMOCIÓN.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO PRETENDA REALIZAR MEJORAS U OBRAS DE IMPORTANCIA QUE ALTEREN LA ESTRUCTURA DE LAS CONSTRUCCIONES ACTUALES EN LOS TÉRMINOS MENCIONADOS, REQUERIRÁ EN TODO MOMENTO DEL CONSENTIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PREVIA Y POR ESCRITO DE LA ARRENDADORA. CUALQUIER ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y EN GENERAL CUALQUIER EROGACIÓN REALIZADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL LOCAL SERÁN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO.

LAS ADECUACIONES DEL LOCAL SÓLO SE PODRÁN LLEVAR A CABO EN EL HORARIO QUE DETERMINE LA ARRENDADORA O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. DE IGUAL MANERA, LAS ADECUACIONES DEL LOCAL NO PODRÁN AFECTAR LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y DEBERÁN EN TODO MOMENTO CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y SUS REGLAMENTOS.

SERÁN POR CUENTA Y RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO CONTAR CON TODOS LOS PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES NECESARIAS, TANTO MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES CUALQUIER CLASE DE REPARACIÓN O ADECUACIÓN DEL LOCAL EN SU CASO, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LABORALES, DE SEGURO SOCIAL O FISCALES RESPECTO DE DICHAS REPARACIONES O ADECUACIONES.

INDEPENDIEMENTE DE LAS SANCIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO EN TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO O QUE SE ESTABLEZCAN EN EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO REALICE LA APERTURA AL PÚBLICO DEL LOCAL EN LA FECHA DE APERTURA DEL LOCAL, DEBERÁ PAGAR A LA ARRENDADORA,



UNA CANTIDAD IGUAL A UN SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR METRO CUADRADO DEL ÁREA PRIVATIVA DEL LOCAL, POR CADA DÍA DE RETRASO.

**DÉCIMA QUINTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** - SERÁN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO EL PAGO PUNTUAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CONTRATADOS. EN CASO DE QUE POR DESCUIDO O NEGLIGENCIA DICHS SERVICIOS SEAN SUSPENDIDOS, SERÁ POR CUENTA DEL ARRENDATARIO LA INSTALACIÓN O RECONEXIÓN DE LOS MISMOS. ASIMISMO, AL DESOCUPAR EL LOCAL, EL ARRENDATARIO DEBERÁ DEJAR TOTALMENTE PAGADOS LOS SERVICIOS MENCIONADOS, SIENDO RESPONSABLE DE SU IMPORTE ANTE LA ARRENDADORA EN CASO DE NO HACERLO.

EL EQUIPAMIENTO PARA AIRE ACONDICIONADO PARA EL LOCAL (EN CASO QUE APLIQUE) SERÁ CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD.** - EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 1910 Y 1913 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y 1807 (MIL OCHOCIENTOS SIETE) Y 1810 (MIL OCHOCIENTOS DIEZ) Y 1388 (MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO), 1471 (MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE) Y DEMÁS APLICABLES DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE POR CUALQUIER DAÑO O PERJUICIO QUE CAUSE AL LOCAL, A LA ARRENDADORA, A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL O A TERCEROS, CON MOTIVO DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL LOCAL, POR LO QUE SE OBLIGA A REPARAR EL DAÑO Y CUBRIR, EN SU CASO, CUALQUIER PERJUICIO, Y A MANTENER AL LOCAL, A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y/O A LA ARRENDADORA A SALVO Y SIN RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER RECLAMACIÓN.

ASIMISMO, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUMPLIR Y RESPETAR LAS LEYES Y REGLAMENTOS, TANTO MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES, QUE REGULAN LA ACTIVIDAD QUE PRETENDE REALIZAR EN EL LOCAL, TANTO PRESENTES COMO FUTURAS.

EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE ANTE TERCERAS PERSONAS, EN SUS PERSONAS, BIENES O PROPIEDADES, DE LOS DAÑOS QUE PUDIEREN CAUSAR POR LA ACTIVIDAD QUE REALICE EN EL LOCAL, YA SEA POR MOTIVO DE FUERZA MAYOR O CAUSA FORTUITA, O POR CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA YA SEA CASUAL O PROVOCADA, QUE AFECTE A DICHAS PERSONAS O SUS BIENES.

ANTE CUALQUIER VIOLACIÓN O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO DE LAS OBLIGACIONES ANTERIORES, SIN PERJUICIO DE DIVERSAS CAUSALES DE TERMINACIÓN ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, LA ARRENDADORA TENDRÁ LA OPCIÓN DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO Y PEDIR DE INMEDIATO LA DESOCUPACIÓN DEL LOCAL, BAJO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE CONTRATO.



**DÉCIMA SÉPTIMA. OTRAS RESPONSABILIDADES.**- EL ARRENDATARIO ASUME TODAS LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE SUS RELACIONES CON SUS TRABAJADORES, DEPENDIENTES, SUBCONTRATISTAS A SU SERVICIO, OBLIGÁNDOSE A DEJAR AL LOCAL, LA ARRENDADORA Y/O EL CENTRO COMERCIAL EN PAZ Y A SALVO DE CUALQUIER RECLAMACIÓN QUE POR ESTE CONCEPTO SE LE HICIERE, INDEPENDIEMENTE QUE LA ARRENDADORA PUEDA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR ESTA CAUSA.

**DÉCIMA OCTAVA. PRIVACIÓN DEL USO DEL LOCAL.** - EN CASO DE PRIVACIÓN, DESPOJO, PERTURBACIÓN, HUELGA O CUALQUIER OTRO ACTO DE TERCEROS QUE AFECTE EL USO O GOCE DEL LOCAL, O LA POSESIÓN DEL MISMO POR ACTOS IMPUTABLES O RELACIONADOS CON EL ARRENDATARIO, ÉSTE TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR LAS ACCIONES QUE CORRESPONDAN PARA CONTINUAR CON EL USO DEL LOCAL O DEFENDER EL USO O GOCE DEL MISMO, SIN PERJUICIO DEL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN FAVOR DE LA ARRENDADORA. EN TAL CASO, CONTINUARÁ LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DEL PAGO PUNTUAL DE LA RENTA PACTADA.

CUANDO OCURRA ALGUNA DE DICHAS EVENTUALIDADES, EL ARRENDATARIO DEBERÁ DE NOTIFICARLO A LA ARRENDADORA A MÁS TARDAR EL TERCER DÍA HÁBIL SIGUIENTE AL QUE TENGA CONOCIMIENTO DE ESAS EVENTUALIDADES.

**DÉCIMA NOVENA. CAUSAS DE RESCISIÓN.**- ADEMÁS DE LAS CAUSAS DE RESCISIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 1817 (MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, LA ARRENDADORA PODRÁ DECLARAR RESCINDIDO ESTE CONTRATO Y, EN SU CASO, PROCEDER EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, CUANDO EL ARRENDATARIO INCURRA EN ALGUNO DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

A) SI EL ARRENDATARIO NO CONSERVA EL LOCAL EN BUENAS CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN CON RECURSOS PROPIOS.

B) SI EL ARRENDATARIO VARIARE LA FORMA DEL LOCAL O VARIARE EL DESTINO PARA EL QUE FUE ARRENDADO CONFORME AL ANEXO C DEL PRESENTE, SIN AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA ARRENDADORA O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

C) SI EL LOCAL ES OBJETO DE PERTURBACIÓN O CUALQUIER OTRO ACTO DE TERCEROS QUE AFECTE EL USO O GOCE DEL MISMO, LA POSESIÓN DEL MISMO O BIEN LA PROPIEDAD, POR ERROR, OMISIÓN, NEGLIGENCIA O CULPA DEL ARRENDATARIO.



D) SI EL **ARRENDATARIO** INCURRE EN LA OMISIÓN DE PAGO PUNTUAL DE UNA O MÁS RENTAS O DE CUALQUIER OTRA CANTIDAD QUE EL **ARRENDATARIO** DEBA CUBRIR BAJO EL PRESENTE CONTRATO.

E) SI EL **ARRENDATARIO** SUBARRIENDA, CEDE O NEGOCIA EN CUALQUIER FORMA CON TERCEROS LOS DERECHOS QUE AMPARA ESTE CONTRATO.

F) SI EL **ARRENDATARIO** DEJARE DE PAGAR CUALQUIER CANTIDAD QUE SE ADEUDE POR CONCEPTO DE USO Y POSESIÓN DEL **LOCAL** OBJETO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO.

G) SI EL **ARRENDATARIO** NO CUMPLE O VIOLA CUALQUIERA DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, CON LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN, POLÍTICA O DIRECTRIZ QUE MARQUE LA PROPIA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

H) SI EL **ARRENDATARIO** NO CUMPLE PUNTUALMENTE CON EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, PUBLICIDAD, FONDO DE RESERVA O CUALQUIER OTRA APORTACIÓN O GASTO ESTIPULADOS EN EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO, POR ACUERDO DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS O POR DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL;

I) SI EL **ARRENDATARIO** MANTUVIERA EL **LOCAL** CERRADO, SIN PERMITIR AL ACCESO Y ATENDER AL PÚBLICO, POR UN PERIODO MAYOR A 5 (CINCO) DÍAS HÁBILES CONSECUTIVOS.

J) SI EL **ARRENDATARIO** INCUMPLIERA CON CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN ASUMIDA EN ESTE CONTRATO.

**VIGESIMA. DEVOLUCIÓN DEL LOCAL.** - AL VENCIMIENTO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ANEXO "C" O BIEN CUANDO SE GENERE UNA CAUSA DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, EL **ARRENDATARIO** SE COMPROMETE A DESOCUPAR EL **LOCAL** Y A REGRESARLO A LA **ARRENDADORA**.

LAS ADECUACIONES O MEJORAS AL **LOCAL** QUEDARÁN EN BENEFICIO DEL MISMO; SIN EMBARGO, SI LA **ARRENDADORA** ASÍ LO SOLICITARE, EL **ARRENDATARIO** DEBERÁ DE RETIRAR A SU COSTO DICHAS ADECUACIONES Y DEVOLVER EL **LOCAL** EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE LE ENTREGÓ.



EN CASO DE QUE LLEGADO EL VENCIMIENTO O TERMINACIÓN DEL CONTRATO EL **ARRENDATARIO** CONTINÚE OCUPÁNDOLO, SE ENTENDERÁ QUE LO ESTÁ HACIENDO CONTRA OPOSICIÓN EXPRESA DE LA **ARRENDADORA**, POR LO QUE ADEMÁS DE SEGUIR CUBRIENDO LAS RENTAS E INCREMENTOS DE RENTAS, DEBERÁ CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SIGUIENTE, SIN QUE POR LA ACEPTACIÓN DEL PAGO SE CONSIDERE PRORROGADO EL TÉRMINO O RENOVADO EL CONTRATO.

**VIGÉSIMA PRIMERA. PENA CONVENCIONAL.** - EN CASO DE QUE LA ARRENDADORA RESCINDA EL PRESENTE CONTRATO CONFORME A LA CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA, EL ARRENDATARIO DEBERÁ PAGAR COMO PENA CONVENCIONAL UNA CANTIDAD IGUAL AL TOTAL DE LAS **RENTAS FIJAS** O DE LAS **RENTAS CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL**, SEGÚN SEA EL CASO, CORRESPONDIENTES AL RESTO DEL PLAZO FORZOSO SEÑALADO EN EL ANEXO "C".

INDEPENDIEMENTE DE LO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE, EN CASO DE OCUPACIÓN INDEBIDA DEL **LOCAL** POR PARTE DEL **ARRENDATARIO**, QUE SE CONSIDERARÁ DESDE LA FECHA EN QUE SE ORIGINE LA TERMINACIÓN O CAUSA DE RESCISIÓN, O BIEN POR NO CUMPLIRSE LAS CONDICIONES A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA TERCERA, EL **ARRENDATARIO**, ADEMÁS DE CONTINUAR OBLIGADO AL PAGO DE LA RENTA EN LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO Y SUS CORRESPONDIENTES AUMENTOS, PAGARÁ A LA **ARRENDADORA** MENSUALMENTE UNA CANTIDAD ADICIONAL IGUAL AL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LA **RENDA FIJA** O DE LA **RENDA CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL**, SEGÚN SEA EL CASO, EN VIGOR DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO, SIN PERJUICIO DEL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE LAS COSTAS Y GASTOS DEL JUICIO QUE EN SU CASO SE PROMUEVA.

EL **ARRENDATARIO** RECONOCE EXPRESAMENTE QUE LA CONSIGNACIÓN DE LAS RENTAS NO LO LIBERARÁ DE LA PENA AQUÍ PACTADA. ADICIONALMENTE AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL MONTO DE LA GARANTÍA A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA DÉCIMA, QUEDARÁ EN BENEFICIO DE LA **ARRENDADORA**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DEL VENCIMIENTO.** - UNA VEZ VENCIDO ESTE CONTRATO, DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO "C", LA **ARRENDADORA** NO QUEDA POR NINGÚN CONCEPTO OBLIGADA A PRORROGARLO POR NINGÚN ESPACIO DE TIEMPO, NI PREFERIR AL **ARRENDATARIO** SOBRE OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL **LOCAL**, DEBIENDO EL **ARRENDATARIO** ENTREGAR EL **LOCAL** EL DÍA DEL VENCIMIENTO, RENUNCIANDO POR LO TANTO EL **ARRENDATARIO** A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 1762 (MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS), 1768 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO) Y 1811 (MIL OCHOCIENTOS ONCE) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.

**VIGÉSIMA TERCERA. DERECHO PREFERENCIA Y TANTO.** - EL **ARRENDATARIO** RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENCIA Y DERECHO DEL TANTO QUE LE CONCEDEN LOS ARTÍCULOS 1762 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS) Y 1763 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES) DEL



CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, ASÍ COMO A LOS ARTÍCULOS 20 Y 21 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, POR LO QUE LA **ARRENDADORA** PODRÁ TRANSMITIR LIBREMENTE EL **LOCAL** A TERCERAS PERSONAS.

**VIGÉSIMA CUARTA. SEGUROS.-** DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO EL **ARRENDATARIO** DEBERÁ CONTRATAR A SU COSTA UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL QUE CUBRA RECLAMACIONES POR LESIONES O MUERTES Y DAÑOS EN PROPIEDAD AJENA CAUSADOS COMO CONSECUENCIA DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL **LOCAL**, POR LA CANTIDAD DE US\$50,000.00 (CINCUENTA MIL DÓLARES USCY) O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL POR CADA SINIESTRO, ADICIONALMENTE DEBERÁ CONTRATAR UN SEGURO SOBRE SUS CONTENIDOS, LAS PÓLIZAS QUE AMPAREN DICHS SEGUROS DEBERÁN INCORPORAR UNA CLÁUSULA POR LA CUAL LA COMPAÑÍA ASEGURADORA RENUNCIE A EJERCER SUS DERECHOS DE SUBROGACIÓN EN CONTRA DE TERCEROS IMPLICADOS EN EL SINIESTRO. EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A ENTREGAR UNA COPIA DE DICHAS PÓLIZAS A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

LA PÓLIZA EMITIDA POR LA COMPAÑÍA ASEGURADORA DEBERÁ CONTENER LA ESTIPULACIÓN DE QUE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA NO CANCELARÁ LA PÓLIZA SIN AVISO PREVIO DE CUANDO MENOS 30 (TREINTA) DÍAS A LA **ARRENDADORA** Y AL **ARRENDATARIO**.

EL COSTO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE ÁREAS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL SERÁ CUBIERTO POR EL **ARRENDATARIO** DIRECTAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, COMO PARTE DE LAS APORTACIONES A SU CARGO QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO.

EN EL EVENTO DE QUE EL **ARRENDATARIO** NO CUMPLA CON SU OBLIGACIÓN DE CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE LOS SEGUROS A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA, LA **ARRENDADORA** TENDRÁ LA FACULTAD DE PAGAR POR LA CONTRATACIÓN Y/O RENOVACIÓN DE DICHO SEGURO, A CARGO Y COSTA DEL **ARRENDATARIO**, QUIEN DEBERÁ REEMBOLSARLE ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES PAGADAS POR TALES CONCEPTOS POR LA **ARRENDADORA**, JUNTO CON EL SIGUIENTE PAGO DE RENTA QUE CORRESPONDA.

**VIGÉSIMA QUINTA. INDEMNIZACIÓN.** A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, DURANTE LA VIGENCIA DEL MISMO Y HASTA QUE EL **ARRENDATARIO** HAYA CUMPLIDO CON TODAS SUS OBLIGACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO, EL **ARRENDATARIO** SE COMPROMETE Y OBLIGA A SACAR EN PAZ Y A SALVO A LA **ARRENDADORA** Y/O A CUALQUIER CAUSAHABIENTE O ARRENDATARIO DE LOCALES DEL CENTRO COMERCIAL O A TERCERAS PERSONAS CONTRA Y RESPECTO A CUALESQUIER RECLAMOS, DEMANDAS, RESPONSABILIDADES, MULTAS, ACCIONES, PROCEDIMIENTOS, ÓRDENES, DECRETOS, SENTENCIAS DE CUALESQUIER MATERIA O NATURALEZA POR PARTE, O EN FAVOR, DE CUALESQUIER PERSONAS, Y CONTRA Y RESPECTO A CUALESQUIER COSTOS, DAÑOS, PERJUICIOS Y GASTOS, INCLUYENDO HONORARIOS DE ABOGADOS, QUE RESULTEN O SE RELACIONEN CON PERDIDA DE VIDAS, DAÑOS PERSONALES O DAÑOS



MATERIALES QUE SURJAN DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR: (I) CUALQUIER OBRA DE CONSTRUCCIÓN HECHA POR EL **ARRENDATARIO**, INCLUYENDO LAS REMODELACIONES; (II) LOS CONTRATISTAS, SUBCONTRATISTAS, TRABAJADORES O PROVEEDORES QUE HAYAN REALIZADO OBRAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL ARRENDATARIO O HAYAN SUMINISTRADO MATERIALES PARA EL **LOCAL**; (III) CUALQUIER ACCIÓN Y/O GRAVÁMENES A CARGO DEL **ARRENDATARIO**; (IV) CUALQUIER DEUDA DE LA **ARRENDADORA**, YA SEA EN DINERO O ESPECIE, POR EL COSTO DE CUALQUIER OBRA HECHA PARA, POR CUENTA O EN NOMBRE DEL **ARRENDATARIO**; (V) LA FALTA DE LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS DE AUTORIDADES GUBERNAMENTALES QUE SE HUBIEREN REQUERIDO RESPECTO A LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, INCLUYENDO LAS REMODELACIONES HECHAS POR EL **ARRENDATARIO** O POR CUENTA DE ESTE; (VI) CUALQUIER ACCIDENTE Y OTRO SUCESO EN EL **LOCAL** OCASIONADO TOTAL O PARCIALMENTE POR EL USO Y OCUPACIÓN DEL **LOCAL**, MEJORAS, INSTALACIONES, ANEXOS O COSAS EN EL MISMO, O POR CUALQUIER ACTO Y OMISIÓN DEL **ARRENDATARIO**, CONCESIONARIO O LICENCIATARIO DEL **ARRENDATARIO**, O LOS RESPECTIVOS TRABAJADORES, AGENTES, CONTRATISTAS O INVITADOS DE LOS ANTERIORES EN EL **LOCAL** O SUS ANEXOS O COSAS EN EL MISMO O EN CUALQUIER ÁREA COMÚN DEL CENTRO COMERCIAL; Y (VII) CUALQUIER ACCIÓN DEL **ARRENDADORA** O DE SUS REPRESENTANTES, MANDATARIOS, FACTORES, DEPENDIENTES O TRABAJADORES DEL **ARRENDADORA** O PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, QUE SEA HECHA COMO RESULTADO DE CUALQUIER ACTO, OMISIÓN O MANIFESTACIÓN DEL **ARRENDATARIO** O CUALQUIER CONCESIONARIO O LICENCIATARIO DEL MISMO O LOS RESPECTIVOS TRABAJADORES O CONTRATISTAS DE LOS ANTERIORES. LA **ARRENDADORA** Y SUS CAUSAHABIENTES NO SERÁN RESPONSABLES FRENTE AL O SUS CAUSAHABIENTES POR CUALQUIER PÉRDIDA DE VIDA, DAÑOS MATERIALES O PERSONALES O DAÑOS A PROPIEDADES O NEGOCIOS O POR INTERRUPCIÓN DE NEGOCIOS QUE PUDIERAN SER OCASIONADAS POR CUALQUIER FALTA DE PARTE DE CUALQUIER INQUILINO DEL CENTRO COMERCIAL.

**VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**- SIN PERJUICIOS DE OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE SE ESTABLECEN EN OTRAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO DE EL REGLAMENTO, EL ARRENDATARIO ESTARÁ OBLIGADO A LO SIGUIENTE:

1. EL **ARRENDATARIO** NO PODRÁ RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO Y BAJO NINGÚN TÍTULO, A EXCEPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL, AUNQUE SEA POR FALTA DE REPARACIONES URGENTES O INDISPENSABLES AL LOCAL, YA QUE DICHA OBLIGACIÓN RECAE SOBRE EL **ARRENDATARIO** EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. EN ESTE SENTIDO, EL **ARRENDATARIO** RENUNCIA EN ESTE ACTO A LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 1727 (MIL SETECIENTOS VEINTISIETE) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.

2. CUMPLIR CON LAS EXIGENCIAS SANITARIAS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE RESPECTO DEL **LOCAL**, ASÍ COMO CON LAS DISPOSICIONES QUE SE DICTEN EN MATERIAS SIMILARES POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES, DEJANDO LIBRE DE DICHA RESPONSABILIDAD A LA **ARRENDADORA**, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 1766 (MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS) DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.



3. PERMITIR EL ACCESO A LA **ARRENDADORA** O DE LAS PERSONAS QUE ÉSTA DESIGNE A LAS INSTALACIONES DEL **LOCAL** PARA REALIZAR CUALQUIER CLASE DE INSPECCIÓN AL MISMO, EN LA INTELIGENCIA QUE DEBERÁ MEDIAR AVISO AL **ARRENDATARIO** DE CUANDO MENOS 24 (VEINTICUATRO) HORAS ANTES DE LA INSPECCIÓN, Y ÉSTA DEBERÁ EFECTUARSE EN DÍAS Y HORAS HÁBILES.

4. A CUMPLIR TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES EN TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO CUMPLIR Y RESPETAR LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES Y DEL REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO, LOS ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS, LAS REGLAS O POLÍTICAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y A CUBRIR PUNTUALMENTE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, PUBLICIDAD, SEGUROS, FONDO DE RESERVA O CUALQUIER OTRA APORTACIÓN QUE DECRETE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

5. OBTENER TODAS Y CADA UNA DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA OPERAR EL **LOCAL** Y MANTENERLO EN OPERACIÓN.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. PUBLICIDAD Y NOMBRE DEL CENTRO COMERCIAL.** LA **ARRENDADORA** PODRÁ ESTABLECER PROGRAMAS DE PUBLICIDAD Y DE EVENTOS PROMOCIONALES EN CUALQUIER MOMENTO, LOS CUALES SERVIRÁN PARA PROMOVER EL CENTRO COMERCIAL, Y PARA TALES EFECTOS PODRÁ UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL Y/O MARCA DEL **ARRENDATARIO**.

EL **ARRENDATARIO** RECONOCE QUE EL TITULAR Y/O USUARIO AUTORIZADO DE LA MARCA Y NOMBRE COMERCIAL DEL CENTRO COMERCIAL ES LA **ARRENDADORA**, POR LO QUE SE OBLIGA A NO UTILIZAR DICHA MARCA Y NOMBRE COMERCIAL POR CUALQUIER MEDIO SIN LA PREVIA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA **ARRENDADORA**.

**VIGÉSIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.** TODOS LOS AVISOS Y NOTIFICACIONES QUE SE REQUIERAN EN TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO DEBERÁN CONSTAR POR ESCRITO Y ENVIARSE POR CORREO CERTIFICADO, CON PORTE PREVIAMENTE PAGADO, CON ACUSE DE RECIBO, O ENVIARSE POR SERVICIO DE MENSAJERÍA, O BIEN ENTREGARSE PERSONALMENTE A UN REPRESENTANTE DE LA PARTE RECEPTORA, O ENVIARSE POR FAX (SIEMPRE Y CUANDO SIMULTÁNEAMENTE SE ENVÍE UN AVISO IDÉNTICO POR CORREO O SERVICIO DE MENSAJERÍA, O SE ENTREGUE PERSONALMENTE EN LOS TÉRMINOS DE ESTA CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA) O BIEN MEDIANTE NOTIFICACIÓN REALIZADA POR FEDATARIO PÚBLICO O DE LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE. TODAS ESTAS COMUNICACIONES DEBERÁN DIRIGIRSE A LA PARTE A QUIEN PRETENDA DARSE LA NOTIFICACIÓN O EL AVISO, MEDIANTE SU ENVÍO O ENTREGA AL DOMICILIO QUE APARECE A CONTINUACIÓN:

**A LA ARRENDADORA:** CALLE GUERRERO NUMERO 625 INTERIOR A COLONIA CENTRO, CIUDAD REYNOSA, TAMAULIPAS C.P. 88500



**AL ARRENDATARIO:** EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO.

TODOS LOS AVISOS Y COMUNICACIONES ASÍ DIRIGIDAS Y ENVIADAS SE CONSIDERARÁN ENTREGADAS, EN LA FECHA QUE OCURRA LO PRIMERO DE (I) CUANDO SEAN EFECTIVAMENTE ENTREGADAS; O (II) EL PRIMER DÍA HÁBIL SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE DEPOSITEN CON UN SERVICIO AÉREO DE MENSAJERÍA, EN CADA CASO DIRIGIDO AL DOMICILIO DEL DESTINATARIO. ASIMISMO, TODOS LOS AVISOS Y COMUNICACIONES ENTREGADAS PERSONALMENTE O POR MEDIO DE FEDATARIO PÚBLICO O POR LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, SE CONSIDERARÁN DADOS CUANDO SEAN EFECTIVAMENTE RECIBIDAS POR O EN NOMBRE DE LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO, SEGÚN SEA EL CASO. SI LAS COMUNICACIONES SON ENVIADAS POR FAX, EL AVISO EN CUESTIÓN SE CONSIDERARÁ ENTREGADO Y RECIBIDO CUANDO EL FAX SEA TRANSMITIDO AL NÚMERO DE FAX DE LA PARTE RECEPTORA ANTES ESPECIFICADA, Y LA PARTE TRANSMISORA HAYA CONFIRMADO LA TRANSMISIÓN COMPLETA DURANTE HORAS HÁBILES O EL DÍA HÁBIL SIGUIENTE EN CASO DE NO ENVIARSE DURANTE HORAS HÁBILES, SIEMPRE Y CUANDO, SIMULTÁNEAMENTE SE ENVÍE UN AVISO IDÉNTICO POR SERVICIO DE MENSAJERÍA O ENTREGA PERSONAL, O DE CUALQUIER OTRA FORMA PREVISTA EN ESTA CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LAS PARTES PODRÁN DESIGNAR UN NUEVO DOMICILIO NOTIFICÁNDOLO A LA OTRA PARTE MEDIANTE AVISO PREVIO POR ESCRITO CON POR LO MENOS DIEZ (10) DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN AL CAMBIO DE DOMICILIO.

**VIGÉSIMA NOVENA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.**- EL ARRENDATARIO PODRÁ DAR ANTICIPADAMENTE POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO, PARA LO CUAL DEBERÁ AVISARLE POR ESCRITO A LA ARRENDADORA DE SU INTENCIÓN DE DESOCUPAR, CUANDO MENOS CON SESENTA (60) DÍAS DE ANTICIPACIÓN. EN CASO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL ARRENDATARIO, ÉSTE DEBERÁ CUBRIR COMO PENALIDAD LA CANTIDAD QUE SEÑALA LA CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO, INDEPENDIEMENTE DEL PAGO DE LAS RENTAS CORRESPONDIENTES HASTA LA FECHA DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL LOCAL A LA ARRENDADORA.

**TRIGESIMA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** EL PRESENTE CONTRATO SERÁ REGIDO E INTERPRETADO CONFORME AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES DEL PRESENTE SE SOMETEN DE MANERA EXPRESA E IRREVOCABLE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE REYNOSA, TAMAULIPAS Y EXPRESAMENTE RENUNCIAN A CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. MISCELÁNEOS.**

**MODIFICACIONES.** NINGUNA MODIFICACIÓN O RENUNCIA A LO PREVISTO EN ESTE CONTRATO SERÁ VÁLIDA A MENOS QUE CONSTE POR ESCRITO Y ESTÉ FIRMADA POR LA PARTE EN CONTRA DE LA CUAL PRETENDE HACERSE EXIGIBLE.



**INTEGRIDAD.** EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUYE EL ÚNICO Y TOTAL ACUERDO ENTRE LAS PARTES CON RELACIÓN AL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, POR LO QUE AMBAS PARTES ACUERDAN DEJAR SIN EFECTOS LEGALES CUALQUIER OTRO ACUERDO VERBAL O ESCRITO QUE HAYAN CELEBRADO CON ANTERIORIDAD AL PRESENTE CONTRATO.

**ENCABEZADOS.** LOS ENCABEZADOS QUE SE CITAN EN CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, SÓLO TENDRÁN EFECTOS DE REFERENCIA, POR LO QUE NO SE AFECTA SU INTERPRETACIÓN NI SE CONSIDERAN PARTE DE LAS MISMAS.

**FUERZA MAYOR.** LAS PARTES DEL PRESENTE GOZARÁN DE UN PERIODO ADICIONAL DE TIEMPO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES EN CASO QUE UN EVENTO DE FUERZA MAYOR LES IMPIDA EL CUMPLIMIENTO PUNTUAL DE SUS OBLIGACIONES. EL PLAZO ADICIONAL PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES SERÁ IGUAL A LA DURACIÓN DEL EVENTO DE FUERZA MAYOR, PERO NO EXCEDERÁ DE 30 (TREINTA) DÍAS. SE ENTENDERÁ POR EVENTO DE FUERZA MAYOR AQUELLOS SUCESOS CAUSADOS POR CIRCUNSTANCIAS FUERA DEL CONTROL DE LA PARTE RESPONSABLE DE LA OBLIGACIÓN QUE HACEN RAZONABLEMENTE IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN A CARGO DE DICHA PARTE.

**DEFINICIONES.** LOS TÉRMINOS EN MAYÚSCULA TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES DA EN EL PRESENTE CONTRATO Y SUS RESPECTIVOS ANEXO, Y SERÁN USADOS INDISTINTAMENTE EN SINGULAR O EN PLURAL. CONFIDENCIALIDAD.

LAS PARTES CONVIENEN QUE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE CONTRATO, ASÍ COMO CUALQUIER INFORMACIÓN REVELADA POR LA **ARRENDADORA** RESPECTO A LOS TÉRMINOS CONTENIDOS EN DICHS DOCUMENTOS, SE CONSIDERARÁ COMO INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y/O CONFIDENCIAL, POR LO QUE EL **ARRENDATARIO** NO PODRÁ REVELAR DICHA INFORMACIÓN A PERSONA ALGUNA. EL **ARRENDATARIO** RECONOCE QUE EL DIVULGAR CUALQUIER INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, PODRÁ CAUSAR DAÑOS Y PERJUICIOS A LA **ARRENDADORA** EN SUS OPERACIONES Y RELACIONES CON TERCEROS Y POR LO TANTO EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A SACAR EN PAZ Y A SALVO A LA **ARRENDADORA** DE CUALQUIER RECLAMACIÓN, PÉRDIDA, DAÑO, RESPONSABILIDAD, MENOSCABO O GASTO QUE SE DERIVE POR CUALQUIER DIVULGACIÓN HECHA POR EL **ARRENDATARIO**.

PARA EFECTOS DE ESTA CLÁUSULA, SE CONSIDERARÁ COMO INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y/O CONFIDENCIAL, TODO TIPO DE INFORMACIÓN VERBAL, ESCRITA, IMPRESA, CONTENIDA EN MEDIOS MAGNÉTICOS O ELECTRÓNICOS O QUE DE CUALQUIER OTRA FORMA PUEDA DIVULGARSE A TERCEROS.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. ANEXOS.-** LOS ANEXOS QUE SE ENLISTAN A CONTINUACIÓN FORMANDO PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO.



ANEXO "A".- DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO.

ANEXO "B".- DESCRIPCIÓN DEL LOCAL.

ANEXO "C".- TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO.

ANEXO "D".- RENTA MENSUAL. Y FORMA DE PAGO.

ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN ANTE LOS TESTIGOS QUE DAN FE. EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A 01-PRIMERO DE ENERO DE 2015-DOS MIL CATORCE.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

C. GEORGINA RAMIREZ MOLINA

ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL  
GERENTE GENERAL  
COMAPA-REYNOSA

TESTIGOS

C.P. JOSÉ OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO

LIC. ERNESTO MARTIN SOLIS HERRERA  
COORDINADOR JURÍDICO



**DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO**

**II. DECLARA EL ARRENDATARIO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:**

II.1 ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, CREADO MEDIANTE DECRETO NO. 255, EXPEDIDO EN FECHA 2-DOS DE ABRIL DE 2003-DOS MIL TRES, POR EL C. TOMAS YARRINGTON RUVALCABA, EN ESA FECHA GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

II.2 EL ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL CUENTA CON LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

II.3 CONOCE LA UBICACIÓN Y CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EL CENTRO COMERCIAL, ASÍ COMO LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES QUE EL MISMO TIENE, RENUNCIANDO DESDE AHORA AL DERECHO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2421 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y SU CORRELATIVO EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

II.4 QUE CONOCE EL PROYECTO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO QUE SERÁ APLICABLE EN EL CENTRO COMERCIAL, RECONOCIENDO QUE DICHS DOCUMENTOS PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES HASTA EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN CORRESPONDIENTE.

II.5 SU REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES ES: CMA-050207-9L6.

II.6 SU DOMICILIO LEGAL PARA EFECTOS DE RECIBIR NOTIFICACIONES Y AVISOS RELACIONADOS CON EL PRESENTE CONTRATO ES EL SIGUIENTE: RÍO DE PANUCO ESQUINA JOSÉ DE ESCANDON, COL. LONGORIA, REYNOSA, TAMAULIPAS, C.P. 88660.

ANEXO "B"

**DESCRIPCIÓN DEL LOCAL**

**LOCAL 9 MANZANA "C", EL "LOCAL",** CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 49.96M2 (CUARENTA Y NUEVE METROS NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS), CON UN AREA COMUN DE 66.81M2 (SESENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS) EL CUAL SE ENTREGA CON EL TRABAJO ESTRUCTURAL, ACABADOS DE PISO, 2 (DOS) AIRES ACONDICIONADOS CENTRALES, 4 (CUATRO) CAJAS FUERTES, 2 (DOS) MEDIOS BAÑOS LOS CUALES CONSTAN CON LAVABO CON SUS RESPECTIVA LLAVES DE AGUA Y RETRETE CADA UNO, CORTINA DE FIERRO, 5 (CINCO) PUERTA DE TAMBOR INTERIOR CON CHAPA Y CON PREPARACIÓN PARA LOS SIGUIENTES SERVICIOS:



**A) ENERGÍA ELÉCTRICA:** EL LOCAL CUENTA EL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA COMPROMETIENDOSE EL "EL ARRENDATARIO" A REALIZAR EL TRAMITE CORRESPONDIENTE PARA EL CAMBIO DE NOMBRE DE USUARIO.

**B) AGUA Y DRENAJE:** EL LOCAL CONTARÁ CON LA TUBERÍA REQUERIDA PARA ESTE SERVICIO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA SUMINISTRACIÓN DE DICHO SERVICIO SERÁ POR PARTE DEL ARRENDADORA Y/O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y EL PAGO DEL MISMO SE CARGARÁ A LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO QUE CORRESPONDA AL LOCAL EN VIRTUD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE SE FORMALICE.

**C) TELÉFONO:** LA CANALIZACIÓN HASTA EL PIE DEL LOCAL SERÁ PROPORCIONADA POR LA ARRENDADORA, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA CONTRATACIÓN DEL PROPIO SERVICIO SERÁN POR CUENTA EXCLUSIVA DEL ARRENDATARIO, LO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE ESTE ÚLTIMO CONOCE Y ACEPTA QUE "DEL RIO PLAZA COMERCIAL" TIENE UN CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD CON LA COMPAÑÍA TELMEX PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES, POR LO QUE SE OBLIGA A CONTRATAR EL MISMO CON DICHA COMPAÑÍA Y CON NINGUNA OTRA. EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTA CLÁUSULA SERÁ MOTIVO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.

**D) EQUIPO PARA AIRE ACONDICIONADO:** EL LOCAL SE ENTREGA CUENTA CON EQUIPO PARA AIRE ACONDICIONADO CON CAPACIDAD SUFICIENTE PARA LAS DIMENSIONES DEL MISMO Y SU DESTINO.

ANEXO "C"

### TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO

1. **FECHA DE ENTREGA DEL LOCAL.** LA ARRENDADORA SE COMPROMETE A ENTREGAR LA POSESIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL LOCAL AL ARRENDATARIO EL DÍA 01-PRIMERO DE ENERO DE 2014-DOS MIL CATOR

2. CE, FECHA EN LA QUE DEBERÁ LLEVARSE A CABO LA APERTURA DEL LOCAL.

2.- **VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.** EL TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERÁ DE 12-DOCE MESES FORZOSO PARA EL ARRENDATARIO, INICIANDO EL 01-PRIMERO DE ENERO DE 2015 -DOS MIL QUINCE Y TERMINANDO EL 31-TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE 2015-DOS MIL QUINCE.

3- **GIRO.** EL DESTINO DEL LOCAL SERÁ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA: **SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO** Y NO DEBERÁ VIOLAR EL DERECHO DE EXCLUSIVIDAD QUE TIENE LA TIENDA ANCLA EN LOS TÉRMINOS DE EL REGLAMENTO.



RENTA MENSUAL Y FORMA DE PAGO

COMO RENTA O CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO Y GOCE TEMPORAL DE EL LOCAL, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A PAGAR A PARTIR DEL DÍA 01-PRIMERO DE ENERO DEL AÑO 2014-DOS MIL CATORCE, MENSUALMENTE LA CANTIDAD DE **\$25,000 M.N. (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO LOS INCREMENTOS A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SEXTA DEL PRESENTE. MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY CORRESPONDE.

LA RENTA SE CUBRIRÁ POR ADELANTADO DURANTE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DÍAS CALENDARIO DE CADA MES.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte y en su carácter de "Arrendador" el M.V.Z. José Inés Serna Salinas, y por la otra la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, representada en este acto por el C. Ing. Serafín Gómez Villareal, en su carácter de Representante Legal, a quien se le denominara el "Arrendatario", el cual se sujetan a las siguientes declaraciones y clausulas:

### DECLARACIONES:

#### A. Declara el "Arrendador"

1. Declara el C. M.V.Z. José Inés Serna Salinas, que sus generales son, de nacionalidad mexicana, casado, mayor de edad, originario de Monterrey, Nuevo León, vecino de esta ciudad, con fecha de nacimiento el día 23 de diciembre de 1953, con domicilio en la casa marcada con el número 7777 de la calle Panamá de la colonia Anzalduas de esta Ciudad, de profesión comerciante.
2. Que acredita la propiedad del inmueble a arrendar con instrumento notarial número 3,621 volumen LXXXI pasada ante la fe del notario público número, 147 Lic. Raúl Valera Elizondo, con domicilio en esta ciudad e inscrito ante el registro público de la propiedad y de comercio en el estado en la sección I, número 33546, legajo 671, de fecha 21 de septiembre de 1994, ubicado en la calle José Escandón número 545, entre Río Panuco y Río Mante, de la colonia Longoria en esta ciudad y el cual tiene una superficie de 936.73 M2.
3. Continúa declarando el "Arrendador", que es su intención dar en arrendamiento el bien inmueble descrito en la declaración segunda, del apartado A.

#### B. Declara el "Arrendatario"

1. Que es un Organismo Público Descentralizado, de la Administración Pública Municipal de acuerdo al decreto no. 255 de fecha 25 de marzo del año 2003, publicado el 2 de abril de 2003 en el Periódico Oficial del Estado, debidamente inscrito para fines fiscales, con el Registro Federal de Contribuyentes clave CMA-0502079L6, que su domicilio se encuentra ubicado en la esquina que forman las calles Río Pánuco y José de Escandón de la colonia Longoria en esta Ciudad.
2. Manifiesta el Representante Legal de la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, el C. Ing. Serafín Gómez Villareal que tiene personalidad jurídica necesaria para celebrar este tipo de actos, de acuerdo al instrumento público número 5,731 (cinco mil setecientos treinta y uno), pasado ante la fe del notario público número 69 Lic. Rodolfo Parás Garza, con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad.



3. Continúa declarando el C. Ing. Serafín Gómez Villarreal, que el inmueble descrito en la declaración segunda del apartado A del presente contrato, es su deseo adquirir en arrendamiento para fines necesarios para el Organismo por lo que está de acuerdo en celebrar el mismo por arrendamiento de dicho bien, sujetándose a las siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA.** Convienen los contratantes que el objeto de este contrato lo constituye el bien inmueble mencionado en la declaración número 2 (dos) del apartado A, y por medio de este el **C. M.V.Z. José Inés Serna Salinas**, da en arrendamiento a la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, el inmueble ubicado en la calle José Escandón número 545, entre Rio Panuco y Rio Mante, de la colonia Longoria de esta ciudad, quien lo recibe en tal carácter de arrendamiento.

**SEGUNDA.** Convienen las partes que la duración del presente contrato será por un periodo de seis meses, iniciando el día **01 De Octubre De 2014**, para concluir el día **31 De Marzo De 2015**.

**TERCERA.** El precio del arrendamiento lo constituye la cantidad de \$21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100 MN), mensuales, menos las retenciones respectivas pagaderos dentro de los primeros diez días de cada mes, en el domicilio de la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del municipio de Reynosa, Tamaulipas, al cual acudirá "El Arrendador", y dejara el recibo respectivo y recibirá importe del arrendamiento.

**CUARTA.** El inmueble dado en arrendamiento lo destinara la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, como bodega y/o estacionamiento o lo que resulte útil para la empresa.

**QUINTA.** "El Arrendatario" se obliga a pagar los servicios prestados de energía eléctrica, teléfono, agua o cualquier otro servicio público que el propio "arrendatario", contrate.

**SEXTA.** La falta de pago oportuno de dos o más mensualidades de la renta establecida, será motivo suficiente para rescindir el presente contrato.

**SEPTIMA.** "El Arrendatario" no podrá subarrendar, ni en todo ni en parte el inmueble dado en arrendamiento.

**OCTAVA.** Convienen las partes que "El Arrendatario" no podrá hacer modificaciones ni mejoras al inmueble dado en arrendamiento, sin el previo consentimiento de "El Arrendador", otorgado por escrito.

**NOVENA.** Convienen las partes que el presente contrato se podrá dar por terminado en forma anticipada mediante aviso entregado por escrito a la otra con lo menos 30 días de anticipación.

**DECIMA.** "El Arrendatario", se obliga a arreglar los desperfectos, que sufra el inmueble dado en arrendamiento, quedando exento de los que ocurran por la erosión del tiempo.

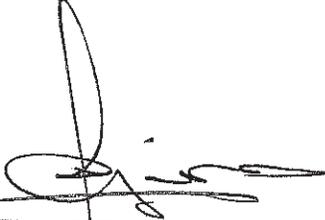
**DECIMA PRIMERA.** Los contratantes declaran que dentro del presente contrato, no existe error, dolo, lesión, mala fe, empobrecimiento ilegítimo, ya que es el producto de su libre y espontánea voluntad manifestada sin coacción ni violencia de ninguna especie.

**DÉCIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN.** Para la interpretación y cumplimiento del contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes someten a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, por lo tanto ambos contratantes renuncian al fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro.

Enteradas las partes del alcance y contenido del presente contrato, lo firman al margen y al calce ante los testigos que dan fe, en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el día **01 DE ABRIL DEL 2015.**

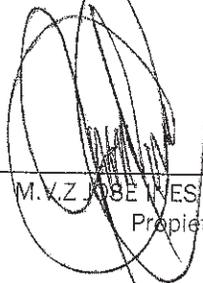
POR "EL ARRENDATARIO"

  
ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL.  
Representante Legal De la Comisión Municipal  
De Agua y Alcantarillado del Municipio de Reynosa

  
C.P. JOSE OMAR AGUILAR GARZA.  
Gerente Administrativo

  
LIC. ERNESTO M. SOLIS HERRERA  
Coordinador Jurídico

POR "EL ARRENDADOR"

  
M.V.Z. JOSE INES SERNA SALINAS  
Propietario

  
LIC. VICENTE HUGO GARZA GOMEZ  
Comisario



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a 01 de Octubre del 2015, se celebra el contrato de arrendamiento por una parte y en su carácter de "Arrendador" el M.V.Z. José Inés Serna Salinas, y por la otra la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, representada en este acto por el C. Ing. Serafín Gómez Villareal, en su carácter de Representante Legal, a quien se le denominara el "Arrendatario", el cual se sujetan a las siguientes declaraciones y clausulas:

### DECLARACIONES:

#### A. Declara el "Arrendador"

1.- Declara el C. M.V.Z. José Inés Serna Salinas, que sus generales son, de nacionalidad mexicana, casado, mayor de edad, originario de Monterrey, Nuevo León, vecino de esta ciudad, con fecha de nacimiento el día 23 de diciembre de 1953, con domicilio en la casa marcada con el número 7777 de la calle Panamá de la colonia Anzalduas de esta Ciudad, de profesión comerciante.

2.- Que acredita la propiedad del inmueble a arrendar con instrumento notarial número 3,621 volumen LXXXI pasada ante la fe del notario público número, 147 Lic. Raúl Valera Elizondo, con domicilio en esta ciudad e inscrito ante el registro público de la propiedad y de comercio en el estado en la sección I, número 33546, legajo 671, de fecha 21 de septiembre de 1994, ubicado en la calle José Escandón número 545, entre Río Panuco y Río Mante, de la colonia Longoria en esta ciudad y el cual tiene una superficie de 936.73 M2.

3.- Continúa declarando el "Arrendador", que es su intención dar en arrendamiento el bien inmueble descrito en la declaración segunda, del apartado A.

#### B. Declara el "Arrendatario"

1.- Que es un Organismo Público Descentralizado, de la Administración Pública Municipal de acuerdo al decreto no. 255 de fecha 25 de marzo del año 2003, publicado el 2 de abril de 2003 en el Periódico Oficial del Estado, debidamente inscrito para fines fiscales, con el Registro Federal de Contribuyentes clave CMA-0502079L6, que su domicilio se encuentra ubicado en la esquina que forman las calles Río Pánuco y José de Escandón de la colonia Longoria en esta Ciudad.

2.- Manifiesta el Representante Legal de la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, el C. Ing. Serafín Gómez Villareal que tiene personalidad jurídica necesaria para celebrar este tipo de actos, de acuerdo al instrumento público número 5,731 (cinco mil setecientos treinta y uno), pasado ante la fe del notario público número 69 Lic. Rodolfo Parás Garza, con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad.



3.- Continúa declarando el C. Ing. Serafín Gómez Villarreal, que el inmueble descrito en la declaración segunda del apartado A del presente contrato, es su deseo adquirir en arrendamiento para fines necesarios para el Organismo por lo que está de acuerdo en celebrar el mismo por arrendamiento de dicho bien, sujetándose a las siguientes:

### CLAUSULAS:

**PRIMERA.-** Convienen los contratantes que el objeto de este contrato lo constituye el bien inmueble mencionado en la declaración número 2 (dos) del apartado A, y por medio de este el **C. M.V.Z. José Inés Serna Salinas**, da en arrendamiento a la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, el inmueble ubicado en la calle José Escandón número 545, entre Rio Panuco y Rio Mante, de la colonia Longoria de esta ciudad, quien lo recibe en tal carácter de arrendamiento.

**SEGUNDA.-** Convienen las partes que la duración del presente contrato será por un periodo de cuatro meses, iniciando el día **01 De Octubre De 2015**, para concluir el día **31 De Enero De 2016**, también están de acuerdo, en que pueda prorrogarse por un periodo no mayor a una extensión de otros seis meses, mediante la elaboración de un nuevo Contrato, revisándose sus términos y condiciones al finalizar el periodo de duración del mismo.

**TERCERA.-** El precio del arrendamiento lo constituye la cantidad de \$21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100 MN), mensuales, menos las retenciones respectivas pagaderos dentro de los primeros diez días de cada mes, en el domicilio de la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del municipio de Reynosa, Tamaulipas, al cual acudirá "El Arrendador", y dejara el recibo respectivo y recibirá importe del arrendamiento.

**CUARTA.-** El inmueble dado en arrendamiento lo destinara la Comisión Municipal de Agua y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, como bodega y/o estacionamiento o lo que resulte útil para la empresa.

**QUINTA.-** "El Arrendatario" se obliga a pagar los servicios prestados de energía eléctrica, teléfono, agua o cualquier otro servicio público que el propio "arrendatario", contrate.

**SEXTA.-** La falta de pago oportuno de dos o más mensualidades de la renta establecida, será motivo suficiente para rescindir el presente contrato.



SEPTIMA.- “El Arrendatario” no podrá subarrendar, ni en todo ni en parte el inmueble dado en arrendamiento.

OCTAVA.- Conviene las partes que “El Arrendatario” no podrá hacer modificaciones ni mejoras al inmueble dado en arrendamiento, sin el previo consentimiento de “El Arrendador”, otorgado por escrito.

NOVENA.- Convienen las partes que el presente contrato se podrá dar por terminado por parte de “El Arrendatario”, y sin responsabilidad para el mismo, previo aviso por medio de correo certificado dado a la otra, y para el caso de “El Arrendador”, esté, deberá recurrir a la interpelación notarial, el aviso de terminación de Contrato, con un plazo de cuando menos 30 días de anticipación.

DECIMA.- “El Arrendatario”, se obliga a arreglar los desperfectos, que sufra el inmueble dado en arrendamiento, quedando exento de los que ocurran por la erosión del tiempo.

DECIMA PRIMERA. Los contratantes declaran que dentro del presente contrato, no existe error, dolo, lesión, mala fe, empobrecimiento ilegítimo, ya que es el producto de su libre y espontánea voluntad manifestada sin coacción ni violencia de ninguna especie.

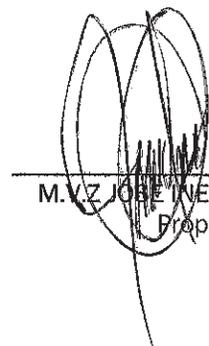
DÉCIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN. Para la interpretación y cumplimiento del contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes someten a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, por lo tanto ambos contratantes renuncian al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

Enteradas las partes del alcance y contenido del presente contrato, lo firman al margen y al calce ante los testigos que dan fe, en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el día 01 DE OCTUBRE DEL 2015.

POR “EL ARRENDATARIO”

  
ING. SERAPÍN GÓMEZ VILLARREAL.  
Representante Legal De la Comisión Municipal  
De Agua Potable y Alcantarillado del Municipio  
de Reynosa, Tamaulipas.

POR “EL ARRENDADOR”

  
M.V.Z. JOSÉ INÉS SERNA SALINAS  
Propietario





TESTIGOS



---

C.P. JOSE OMAR AGUILAR GARZA.  
Gerente Administrativo



---

LIC. VICENTE HUGO GARZA GOMEZ  
Comisario



---

LIC. TRINIDAD J. RAMIREZ PEREZ.  
Subcoordinador Jurídico

Esta hoja pertenece al Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de Octubre del 2015, que se celebra entre la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, y el C. José Inés Serna Salinas.



EN LA CIUDAD DE REYNOSA A UNO (01) DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE (2015), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") ENTRE LA SOCIEDAD DESARROLLADORA JARACHINAS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL LIC. CARLOS RUIZ SANTOS, COMO ARRENDADORA (LA "ARRENDADORA"), POR LA OTRA PARTE COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, REPRESENTADA POR EL ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL, COMO ARRENDATARIO (EL "ARRENDATARIO") DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

- I. Declara la **ARRENDADORA** bajo protesta de decir verdad que:
  - I.1 Es una Sociedad Anónima constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en términos de la Escritura Pública No. 7,294, de fecha 13 de enero del 2004, otorgada ante el Notario Público Suplente No. 113, de la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, Lic. Joaquín Montañón Urdiales, cuyo primer testimonio ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, N.L., bajo el folio mercantil número 87516, de fecha 29 de enero de 2004.
  - I.2 Su representante cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato, según consta en la Escritura Pública No. 11,725, de fecha 10 (diez) de Enero del 2007 (dos mil siete), otorgada ante el Notario Público No. 113, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Lic. Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en estado de Nuevo León.
  - I.3 Mediante escritura pública número 32,838 de fecha 12 de julio de 2004, otorgada ante el notario público número 51 Lic. Evaristo Ocañas Méndez, cuyo primer testimonio ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tamaulipas, en la Sección Primera, con el número 10864, legajo 2-218, con fecha 25 (veinticinco) de noviembre de 2004 (dos mil cuatro), celebró un contrato de fideicomiso en el cual se aportó un inmueble ubicado en Carretera Reynosa- Monterrey y Cruce con Libramiento Sur No. 1000, en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con un superficie de 179,042.32 (ciento setenta y nueve mil cuarenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados), en el cual se edificó un centro comercial bajo la denominación de "Plaza Periférico" (en lo sucesivo el "Centro Comercial").



- 1.4 Que el Centro Comercial contiene unos **LOCAL**es identificados como **LOCAL 5 y 6 del Bloque "B"** y con las especificaciones que se señalan en el Anexo "B" del presente, (en lo sucesivo el "**LOCAL**").
  - 1.5 Es su interés dar en arrendamiento el **LOCAL** en los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.
  - 1.6 Su registro federal de contribuyentes es **DJA-040113-JR8**.
  - 1.7 Es el legítimo propietario del **LOCAL**, que se ubica dentro del Centro Comercial.
- II. **Las Declaraciones del ARRENDATARIO serán aquellas incluidas en el Anexo "A" del presente Contrato**, mismas que se tienen por aquí reproducidas.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR**, las partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**Primera. Objeto.**- La **ARRENDADORA** se obliga a dar en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, quien lo recibirá única y exclusivamente con ese carácter, el **LOCAL** en las condiciones y características que se describen en el Anexo "B" del presente Contrato.

**Segunda. Entrega del LOCAL.**- La posesión jurídica y física del **LOCAL** al **ARRENDATARIO** la entregará la **ARRENDADORA** de acuerdo con lo establecido en el Anexo "C" del presente contrato, siempre y cuando el **ARRENDATARIO** haya cumplido con las condiciones a que se refiere la Cláusula Tercera siguiente.

**Tercera. Obligaciones del ARRENDATARIO y Vigencia.** El **ARRENDATARIO** se obliga en o antes, según corresponda, de la Fecha de Apertura del **LOCAL** (según dicho término se define en el Anexo "C" del presente) a (i) haber entregado un proyecto de obras de adecuación del **LOCAL** y, mismo que deberá haber sido autorizado por la **ARRENDADORA**; (ii) abrir al público el **LOCAL** en el plazo y en términos de la cláusula Décima Cuarta y Anexo "C", y (iii) haber cubierto la totalidad de la garantía a que se refiere la Cláusula Décima, la totalidad del depósito de operación y la totalidad del costo del aire acondicionado a que se refiere la Cláusula Décima Quinta (en caso que aplique).

Si el **ARRENDATARIO** por cualquier motivo no cumple con las obligaciones pactadas en esta cláusula para la Fecha de Apertura del **LOCAL** como se indica en el Anexo "C", la **ARRENDADORA** podrá rescindir el presente Contrato de pleno derecho y sin responsabilidad



alguna, quedando el **LOCAL** a disposición de la **ARRENDADORA**, quien podrá arrendarlo a terceras personas según le convenga.

En caso de rescisión por las causas previstas en la presente Cláusula, el **ARRENDATARIO** deberá pagar a la **ARRENDADORA** la pena convencional señalada en la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato, pudiendo la **ARRENDADORA** cobrar dicha pena de cualquier cantidad entregada a la fecha de rescisión por el **ARRENDATARIO** a la **ARRENDADORA** por cualquier concepto, incluyendo en calidad de garantía.

Una vez cumplidas las obligaciones a que se refiere esta Cláusula por parte del **ARRENDATARIO**, el presente Contrato tendrá una vigencia forzosa para el **ARRENDATARIO** conforme a lo establecido en el Anexo "C" del presente Contrato.

**Cuarta. Giro.-** El **ARRENDATARIO** podrá únicamente usar el **LOCAL** para los fines establecidos en el Anexo "C" del presente, sujetándose por ende, a los artículos 1737 (mil setecientos treinta y siete) fracción III y 1817 (mil ochocientos diecisiete) fracción II, ambos del Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas. En ningún caso podrá el **ARRENDATARIO** variar el uso o destino del **LOCAL** sin la autorización por escrito de la **ARRENDADORA** y/o de la administración del Centro Comercial.

En caso de que el **ARRENDATARIO** no respete el giro que le ha sido autorizado, deberá pagar a la **ARRENDADORA** o a la administración del Centro Comercial, una cantidad igual a un salario mínimo general diario vigente en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, por cada metro cuadrado del área privativa del **LOCAL**, por cada día que no respete el giro acordado, sin perjuicio de lo dispuesto por el Reglamento de Régimen de Condominio; mismo que forma parte integrante del presente instrumento (en lo sucesivo El Reglamento).

De conformidad con El Reglamento, todo **ARRENDATARIO** o sub**ARRENDATARIO** estará(n) obligado(s), según corresponda a:

- (i) respetar la exclusividad en términos de lo previsto en El Reglamento a favor de la Tienda Ancla, y
- (ii) cubrir la pena convencional o los daños y perjuicios que ocasione a la Tienda Ancla, lo que resulte mayor en caso de infracción a la exclusividad.

**Quinta. Renta.-** Como renta o contraprestación por el uso y goce temporal del **LOCAL**, el **ARRENDATARIO** pagará a la **ARRENDADORA** por concepto de renta mensual, las cantidades señaladas en el Anexo "D" del presente Contrato, conforme a los términos y condiciones que se precisan en dicho anexo, y en la Cláusula Octava del presente contrato.



La **RENTA FIJA** o la **RENTA CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL**, según sea el caso, se cubrirá por adelantado durante los primeros 5 (cinco) días calendario de cada mes. La **RENTA VARIABLE**, si la hubiese, se cubrirá dentro de los primeros 15 (quince) días del mes siguiente al que corresponda.

El **ARRENDATARIO** conviene en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aun cuando ocupe el **LOCAL** sólo un día, siempre y cuando no sea por causa imputable a la **ARRENDADORA** el no poder ocupar el **LOCAL**.

**Sexta. Incremento de las Rentas.**- Se conviene por las partes que el importe de la **RENTA FIJA** o **RENTA CIERTA DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL**, según sea el caso, se incrementará anualmente en el mismo porcentaje que la inflación (Índice Nacional de Precios al Consumidor) que indique el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), correspondiente al período de 12 (doce) meses inmediatos anteriores. Desde este momento el **ARRENDATARIO** reconoce en forma expresa que dichos incrementos operarán en forma automática, sin necesidad de aviso previo al **ARRENDATARIO**.

**Séptima. Impuesto al Valor Agregado (IVA).**- El Impuesto al Valor Agregado (IVA) queda a cargo del **ARRENDATARIO**, en forma mensual y simultánea al pago de la renta correspondiente. Queda convenido expresamente que en caso de que se dicten nuevas leyes impositivas, se modifiquen las actuales, o por cualquier circunstancia se agregue o altere el impuesto a pagar con motivo del presente arrendamiento, dicho incremento, variación o nueva imposición, continuará a cargo del **ARRENDATARIO**.

**Octava. Fecha, Forma y Lugar de Pago.**- El pago de la renta se cubrirá de acuerdo a lo establecido por la Cláusula Quinta y el **Anexo "D"** sin necesidad de requerimiento previo, única y exclusivamente mediante depósito y/o transferencia electrónica en el Banco **Banorte, Clabe 07218000279084677 6, Convenio 2763, Referencia: PERB568, Beneficiario: Banco Invex, S.A., Fideicomiso 2284 Sendero Periférico.**

**Novena. Intereses Moratorios.**- Independientemente de la procedencia de las causales de rescisión del presente contrato, así como de la aplicación de las penas convencionales y demás sanciones económicas en términos del Reglamento del Régimen de Condominio, **ARRENDATARIO** pagará un interés moratorio por cada día de retraso en el pago de la renta estipulada, o en el retraso de cualquier cantidad debida a favor de la **ARRENDADORA** en términos del presente Contrato, equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) por 3.5 (tres punto cinco) anual sobre el saldo adeudado.



**Décima. Garantía.-** El **ARRENDATARIO** entrego con anterioridad a la **ARRENDADORA** la cantidad que se señala como garantía en el **Anexo "C"**, por concepto de garantía a efecto de garantizar la entrega del **LOCAL** en buenas condiciones, así como el pago de los servicios, así como para cubrir cualquier desperfecto o daño al **LOCAL** en su caso, cuotas de mantenimiento y cualquier otra cantidad debida por el **ARRENDATARIO** en términos del presente Contrato o del Reglamento del Régimen en Condominio tanto a la **ARRENDADORA** como a la administración del Centro Comercial. Dicha garantía no se considera como pagos de renta futura, ni como pago por adelantado de servicios o cualquier otro adeudo que pudiere tener el **ARRENDATARIO** en los términos del presente Contrato.

La cantidad se le reintegrará al **ARRENDATARIO** al desocupar el **LOCAL** en caso de que no tuviere adeudo alguno, entregándolo en buen estado y todos los servicios pagados a la fecha.

**Décima Primera. Derecho de Arrendamiento.-** El **ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún motivo cobrar en caso de traspaso del **LOCAL** o terminación del presente Contrato, cantidad alguna por concepto de derecho de arrendamiento, de traspaso, punto comercial, "guante", o conceptos similares.

**Décima Segunda. Del Subarrendamiento, Traspaso y Cesión.-** El **ARRENDATARIO** no podrá subarrendar ni traspasar el **LOCAL**, ni en todo ni en partes, ni ceder sus derechos al arrendamiento, ni permitir que otra persona lo ocupe por cualquier título. El incumplimiento a lo establecido en esta Cláusula será motivo de rescisión. La **ARRENDADORA** podrá en cualquier momento transferir o ceder parcial o totalmente sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato sin necesidad de obtener el consentimiento por parte del **ARRENDATARIO**.

**Décima Tercera. Régimen de Condominio y Mantenimiento.-** El **ARRENDATARIO** se obliga a cumplir y respetar en todos sus términos las disposiciones del Régimen en Condominio correspondiente al Centro Comercial (el "Régimen de Condominio") y El Reglamento del Régimen en Condominio, (El Reglamento), así como los demás reglamentos, circulares, normas políticas y demás directrices que emita la asamblea de condóminos o la administración del Centro Comercial. Igualmente, el **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir puntualmente, a partir del día 01-primer de Octubre del año 2015-dos mil quince, los pagos por concepto de mantenimiento, fondo de reserva, aire acondicionado o cualquier otro gasto ordinario o extraordinario que le requiera la administración del Centro Comercial. Asimismo, el **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir a la administración del Centro Comercial por concepto de fondo de garantía del mantenimiento del propio Centro Comercial, una cantidad equivalente a 3 (tres) meses de aportaciones de cuotas de mantenimiento aprobadas en el presupuesto de gastos para el primer ejercicio del Centro Comercial. Dicho fondo deberá ser entregado a la administración del Centro Comercial dentro de los 3-tres meses siguientes a aquél en el que se





apruebe el presupuesto de gastos antes mencionado. El presente fondo de garantía se constituye para garantizar la entrega del **LOCAL** sin adeudos por concepto de cuotas de mantenimiento y cualquier otra cantidad debida por el **ARRENDATARIO** en términos del Régimen en Condominio del Centro Comercial. Dicho fondo no se considera como pago de aportaciones de cuotas de mantenimiento futuras, ni como pago por adelantado de servicios o cualquier otro adeudo que pudiere tener el **ARRENDATARIO** en los términos del presente Contrato. La cantidad entregada como fondo de garantía se actualizará al cambiar por cualquier concepto el monto de las aportaciones de cuotas de mantenimiento y le será reintegrada al **ARRENDATARIO** al desocupar el **LOCAL** en caso de que no tuviere adeudo alguno a esa fecha.

El **ARRENDATARIO** deberá mantener el **LOCAL** limpio y sin desperfectos que afecten la imagen del Centro Comercial y será responsable del mantenimiento del **LOCAL**, así como cualquier clase de reparación necesaria para utilizar el mismo para el destino que fue arrendado.

La **ARRENDADORA** se reserva los derechos de condómino inherentes al **LOCAL**, por lo que será precisamente ésta la que comparezca a las juntas de condóminos y tome las decisiones que estime convenientes en este sentido.

El **ARRENDATARIO** o Sub **ARRENDATARIO** conoce y acepta todos los términos y condiciones de El Reglamento, mismo que en este acto La **ARRENDADORA** hace entrega formal del mismo a El **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDATARIO** será responsable de todas y cualquier contingencia o responsabilidad ambiental que se derive de su uso y goce del **LOCAL**. Asimismo, el **ARRENDATARIO** se obliga a observar todas las regulaciones legales ya sean municipales, estatales o federales relacionadas con la protección al medio ambiente. Adicionalmente, el **ARRENDATARIO** se obliga a no almacenar o mantener en el **LOCAL** materiales explosivos, inflamables, corrosivos o contaminantes de acuerdo con la legislación y normatividad municipal, estatal o federal aplicable.

**Décima Cuarta. Apertura y Adecuaciones al LOCAL.-** El **ARRENDATARIO** se obliga a abrir el **LOCAL** con el giro con el que fue autorizado en la Fecha de Apertura del **LOCAL**, por lo que el **ARRENDATARIO** deberá de llevar a cabo las adecuaciones necesarias en el **LOCAL** para tal efecto. Los trabajos de adecuación del **LOCAL** serán aprobados por la **ARRENDADORA** quien tendrá un estricto proceso de revisión y aprobación de proyectos e ingenierías necesarias. Los retrasos que se generen por rechazo del proyecto que se les presente, no será responsabilidad de la **ARRENDADORA** y no modificarán el tiempo de apertura programado y penalizaciones aplicables en su caso.



Las adecuaciones que lleve a cabo el **ARRENDATARIO** no podrán alterar la estructura del **LOCAL** ni podrá derrumbar o afectar paredes, pisos o construir nuevas edificaciones o construcciones. Sólo se permitirá aquellas adecuaciones de tablaroca, techos falsos o adecuaciones de madera de fácil instalación y remoción. En caso de que el **ARRENDATARIO** pretenda realizar mejoras u obras de importancia que alteren la estructura de las construcciones actuales en los términos mencionados, requerirá en todo momento del consentimiento y autorización previa y por escrito de la **ARRENDADORA**. Cualquier adecuación, mantenimiento, reparación y en general cualquier erogación realizada para el uso y aprovechamiento del **LOCAL** serán por cuenta del **ARRENDATARIO**.

Las adecuaciones del **LOCAL** sólo se podrán llevar a cabo en el horario que determine la **ARRENDADORA** o la administración del Centro Comercial. De igual manera, las adecuaciones del **LOCAL** no podrán afectar la operación del Centro Comercial y deberán en todo momento cumplir con las disposiciones del Régimen de Condominio y sus reglamentos.

Serán por cuenta y responsabilidad del **ARRENDATARIO** contar con todos los permisos y/o autorizaciones necesarias, tanto municipales, estatales o federales cualquier clase de reparación o adecuación del **LOCAL** en su caso, así como el cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguro social o fiscales respecto de dichas reparaciones o adecuaciones.

Independientemente de las sanciones a cargo del **ARRENDATARIO** en términos del presente Contrato o que se establezcan en el Reglamento del Régimen en Condominio, en caso de que el **ARRENDATARIO** no realice la apertura al público del **LOCAL** en la Fecha de Apertura del **LOCAL**, deberá pagar a la **ARRENDADORA**, una cantidad igual a un salario mínimo general diario vigente en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, por metro cuadrado del área privativa del **LOCAL**, por cada día de retraso.

**Décima Quinta. Servicios Públicos y Aire Acondicionado.**- Serán por cuenta del **ARRENDATARIO** el pago puntual de los servicios públicos contratados. En caso de que por descuido o negligencia dichos servicios sean suspendidos, será por cuenta del **ARRENDATARIO** la instalación o reconexión de los mismos. Asimismo, al desocupar el **LOCAL**, el **ARRENDATARIO** deberá dejar totalmente pagados los servicios mencionados, siendo responsable de su importe ante la **ARRENDADORA** en caso de no hacerlo.

El equipamiento para aire acondicionado para el **LOCAL** (en caso que aplique) será conforme a lo dispuesto en el Anexo "B" del presente Contrato.





**Décima Sexta. Responsabilidad.-** En los términos de los artículos 1910 y 1913 del Código Civil Federal y 1807 (mil ochocientos siete) y 1810 (mil ochocientos diez) y 1388 (mil trescientos ochenta y ocho), 1471 (mil cuatrocientos diecisiete) y demás aplicables del Capítulo V del Título II del Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, el **ARRENDATARIO** será responsable por cualquier daño o perjuicio que cause al **LOCAL**, a la **ARRENDADORA**, a la administración del Centro Comercial o a terceros, con motivo del uso y aprovechamiento del **LOCAL**, por lo que se obliga a reparar el daño y a cubrir, en su caso, cualquier perjuicio, y a mantener al **LOCAL**, a la administración del Centro Comercial y/o a la **ARRENDADORA** a salvo y sin responsabilidad de cualquier reclamación. Asimismo, el **ARRENDATARIO** se obliga a cumplir y respetar las leyes y reglamentos, tanto municipales, estatales o federales, que regulan la actividad que pretende realizar en el **LOCAL**, tanto presentes como futuras.

El **ARRENDATARIO** será responsable ante terceras personas, en sus personas, bienes o propiedades, de los daños que pudieren causar por la actividad que realice en el **LOCAL**, ya sea por motivo de fuerza mayor o causa fortuita, o por cualquier otra circunstancia ya sea casual o provocada, que afecte a dichas personas o sus bienes.

Ante cualquier violación o incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de las obligaciones anteriores, sin perjuicio de diversas causales de terminación establecidas en el presente Contrato, la **ARRENDADORA** tendrá la opción de dar por terminado el Contrato y pedir de inmediato la desocupación del **LOCAL**, bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato.

**Décima Séptima. Otras Responsabilidades.-** El **ARRENDATARIO** asume todas las responsabilidades derivadas de sus relaciones con sus trabajadores, dependientes, subcontratistas a su servicio, obligándose a dejar al **LOCAL**, la **ARRENDADORA** y/o el Centro Comercial en paz y a salvo de cualquier reclamación que por este concepto se le hiciere, independientemente que la **ARRENDADORA** pueda demandar la rescisión del Contrato por esta causa.

**Décima Octava. Privación del uso del LOCAL.-** En caso de privación, despojo, perturbación, huelga o cualquier otro acto de terceros que afecte el uso o goce del **LOCAL**, o la posesión del mismo por actos imputables o relacionados con el **ARRENDATARIO**, éste tendrá la obligación de realizar las acciones que correspondan para continuar con el uso del **LOCAL** o defender el uso o goce del mismo, sin perjuicio del pago de daños y perjuicios en favor de la **ARRENDADORA**. En tal caso, continuará la obligación del **ARRENDATARIO** del pago puntual de la renta pactada.



Cuando ocurra alguna de dichas eventualidades, el **ARRENDATARIO** deberá de notificarlo a la **ARRENDADORA** a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades.

**Décima Novena. Causas de Rescisión.-** Además de las causas de rescisión que establece el artículo 1817 (mil ochocientos diecisiete) del Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, la **ARRENDADORA** podrá declarar rescindido este Contrato y, en su caso, proceder en los términos previstos en la cláusula siguiente, cuando el **ARRENDATARIO** incurra en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Si el **ARRENDATARIO** no conserva el **LOCAL** en buenas condiciones de mantenimiento y conservación con recursos propios.
- b) Si el **ARRENDATARIO** variare la forma del **LOCAL** o variare el destino para el que fue arrendado conforme al Anexo C del presente, sin autorización por escrito de la **ARRENDADORA** o de la administración del Centro Comercial.
- c) Si el **LOCAL** es objeto de perturbación o cualquier otro acto de terceros que afecte el uso o goce del mismo, la posesión del mismo o bien la propiedad, por error, omisión, negligencia o culpa del **ARRENDATARIO**.
- d) Si el **ARRENDATARIO** incurre en la omisión de pago puntual de una o más rentas o de cualquier otra cantidad que el **ARRENDATARIO** deba cubrir bajo el presente Contrato.
- e) Si el **ARRENDATARIO** subarrienda, cede o negocia en cualquier forma con terceros los derechos que ampara este Contrato.
- f) Si el **ARRENDATARIO** dejare de pagar cualquier cantidad que se adeude por concepto de uso y posesión del **LOCAL** objeto del presente arrendamiento.
- g) Si el **ARRENDATARIO** no cumple o viola cualquiera de las disposiciones del Reglamento del Régimen en Condominio, con los acuerdos de la asamblea de condóminos o cualquier otra disposición, política o directriz que marque la propia asamblea de condóminos o la administración del Centro Comercial.
- h) Si el **ARRENDATARIO** no cumple puntualmente con el pago de las cuotas de mantenimiento, publicidad, fondo de reserva o cualquier otra aportación o gasto estipulados en el Reglamento de Régimen en Condominio, por acuerdo de la asamblea de condóminos o por disposición de la administración del Centro Comercial;
- i) Si el **ARRENDATARIO** mantuviera el **LOCAL** cerrado, sin permitir al acceso y atender al público, por un periodo mayor a 5 (cinco) días hábiles consecutivos.
- j) Si el **ARRENDATARIO** incumpliera con cualquier otra obligación asumida en este Contrato.



**Vigésima. Devolución del LOCAL.-** Al vencimiento del plazo señalado en el Anexo "C" o bien cuando se genere una causa de terminación o rescisión del presente Contrato, el **ARRENDATARIO** se compromete a desocupar el **LOCAL** y a regresarlo a la **ARRENDADORA**.

Las adecuaciones o mejoras al **LOCAL** quedarán en beneficio del mismo; sin embargo, si la **ARRENDADORA** así lo solicitare, el **ARRENDATARIO** deberá de retirar a su costo dichas adecuaciones y devolver el **LOCAL** en las condiciones en las que se le entregó.

En caso de que llegado el vencimiento o terminación del Contrato el **ARRENDATARIO** continúe ocupándolo, se entenderá que lo está haciendo contra oposición expresa de la **ARRENDADORA**, por lo que además de seguir cubriendo las rentas e incrementos de rentas, deberá cubrir la pena convencional a que se refiere la cláusula siguiente, sin que por la aceptación del pago se considere prorrogado el término o renovado el Contrato.

**Vigésima Primera. Pena Convencional.-** En caso de que la **ARRENDADORA** rescinda el presente Contrato conforme a la Cláusula Décima Novena, el **ARRENDATARIO** deberá pagar como pena convencional una cantidad igual al total de las **RENTAS FIJAS** o de las **RENTAS**

**CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL**, según sea el caso, correspondientes al resto del plazo forzoso señalado en el Anexo "C".

Independientemente de lo señalado en el párrafo precedente, en caso de ocupación indebida del **LOCAL** por parte del **ARRENDATARIO**, que se considerará desde la fecha en que se origine la terminación o causa de rescisión, o bien por no cumplirse las condiciones a que se refiere la cláusula Tercera, el **ARRENDATARIO**, además de continuar obligado al pago de la renta en los términos de este Contrato y sus correspondientes aumentos, pagará a la **ARRENDADORA** mensualmente una cantidad adicional igual al 100% (cien por ciento) de la **RENTA FIJA** o de la **RENTA CIERTA Y DETERMINADA MÍNIMA MENSUAL**, según sea el caso, en vigor de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato, sin perjuicio del pago de daños y perjuicios y de las costas y gastos del juicio que en su caso se promueva. El **ARRENDATARIO** reconoce expresamente que la consignación de las rentas no lo liberará de la pena aquí pactada.

Adicionalmente al pago de la pena convencional a que se refiere el párrafo anterior, el monto de la garantía a que se refiere la cláusula Décima, quedará en beneficio de la **ARRENDADORA**.

**Vigésima Segunda. Del Vencimiento.-** Una vez vencido este Contrato, de conformidad con el Anexo "C", la **ARRENDADORA** no queda por ningún concepto obligada a prorrogarlo por ningún espacio de tiempo, ni preferir al **ARRENDATARIO** sobre otro interesado en el nuevo



arrendamiento del **LOCAL**, debiendo el **ARRENDATARIO** entregar el **LOCAL** el día del vencimiento, renunciando por lo tanto el **ARRENDATARIO** a lo estipulado en los artículos 1762 (mil setecientos noventa y dos), 1768 (mil setecientos sesenta y ocho) y 1811 (mil ochocientos once) del Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

**Vigésima Tercera. Derecho Preferencia y Tanto.**- El **ARRENDATARIO** renuncia al derecho de preferencia y derecho del tanto que le conceden los artículos 1762 (mil setecientos sesenta y dos) y 1763 (mil setecientos sesenta y tres) del Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, así como a los artículos 20 y 21 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, por lo que la **ARRENDADORA** podrá transmitir libremente el **LOCAL** a terceras personas.

**Vigésima Cuarta. Seguros.**- Durante la vigencia de este Contrato el **ARRENDATARIO** deberá contratar a su costa un seguro de responsabilidad civil que cubra reclamaciones por lesiones o muertes y daños en propiedad ajena causados como consecuencia de las actividades realizadas en el **LOCAL**, por la cantidad de US\$50,000.00 (cincuenta mil dólares USCy) o su equivalente en moneda nacional por cada siniestro, adicionalmente deberá contratar un seguro sobre sus contenidos, las pólizas que amparen dichos seguros deberán incorporar una cláusula por la cual la Compañía Aseguradora renuncie a ejercer sus derechos de subrogación en contra de terceros implicados en el siniestro. El **ARRENDATARIO** se obliga a entregar una copia de dichas pólizas a la administración del Centro Comercial.

La póliza emitida por la compañía aseguradora deberá contener la estipulación de que la compañía aseguradora no cancelará la póliza sin aviso previo de cuando menos 30 (treinta) días a la **ARRENDADORA** y al **ARRENDATARIO**.

El costo del seguro de responsabilidad civil de áreas comunes del Centro Comercial será cubierto por el **ARRENDATARIO** directamente a la Administración del Centro Comercial, como parte de las aportaciones a su cargo que establece el Reglamento del Régimen en Condominio.

En el evento de que el **ARRENDATARIO** no cumpla con su obligación de contratar y mantener vigente los seguros a que se refiere la Cláusula Vigésima Cuarta, la **ARRENDADORA** tendrá la facultad de pagar por la contratación y/o renovación de dicho seguro, a cargo y costa del **ARRENDATARIO**, quien deberá reembolsarle íntegramente las cantidades pagadas por tales conceptos por la **ARRENDADORA**, junto con el siguiente pago de renta que corresponda.

**Vigésima Quinta. Indemnización.**- A partir de la fecha de firma del presente Contrato, durante la vigencia del mismo y hasta que el **ARRENDATARIO** haya cumplido con todas sus obligaciones derivadas de este Contrato, el **ARRENDATARIO** se compromete y obliga a sacar



en paz y a salvo a la **ARRENDADORA** y/o a cualquier causahabiente o **ARRENDATARIO** de **LOCAL** es del Centro Comercial o a terceras personas contra y respecto a cualesquier reclamos, demandas, responsabilidades, multas, acciones, procedimientos, órdenes, decretos, sentencias de cualesquier materia o naturaleza por parte, o en favor, de cualesquier personas, y contra y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos, incluyendo honorarios de abogados, que resulten o se relacionen con pérdida de vidas, daños personales o daños materiales que surjan directa o indirectamente por: **(i)** cualquier obra de construcción hecha por el **ARRENDATARIO**, incluyendo las Remodelaciones; **(ii)** los contratistas, subcontratistas, trabajadores o proveedores que hayan realizado obras de construcción para el **ARRENDATARIO** o hayan suministrado materiales para el **LOCAL**; **(iii)** cualquier acción y/o gravámenes a cargo del **ARRENDATARIO**; **(iv)** cualquier deuda de la **ARRENDADORA**, ya sea en dinero o especie, por el costo de cualquier obra hecha para, por cuenta o en nombre del **ARRENDATARIO**; **(v)** la falta de licencias, permisos, autorizaciones y demás documentos de autoridades gubernamentales que se hubieren requerido respecto a las obras de construcción, incluyendo las Remodelaciones hechas por el **ARRENDATARIO** o por cuenta de este; **(vi)** cualquier accidente y otro suceso en el **LOCAL** ocasionado total o parcialmente por el uso y ocupación del **LOCAL**, mejoras, instalaciones, anexos o cosas en el mismo, o por cualquier acto y omisión del **ARRENDATARIO**, concesionario o licenciatario del **ARRENDATARIO**, o los respectivos trabajadores, agentes, contratistas o invitados de los anteriores en el **LOCAL** o sus anexos o cosas en el mismo o en cualquier área común del Centro Comercial; y **(vii)** cualquier acción del **ARRENDADORA** o de sus representantes, mandatarios, factores, dependientes o trabajadores del **ARRENDADORA** o personal de la administración del Centro Comercial, que sea hecha como resultado de cualquier acto, omisión o manifestación del **ARRENDATARIO** o cualquier concesionario o licenciatario del mismo o los respectivos trabajadores o contratistas de los anteriores. La **ARRENDADORA** y sus causahabientes no serán responsables frente al o sus causahabientes por cualquier pérdida de vida, daños materiales o personales o daños a propiedades o negocios o por interrupción de negocios que pudieran ser ocasionadas por cualquier falta de parte de cualquier inquilino del Centro Comercial.

**Vigésima Sexta. Obligaciones del ARRENDATARIO.**- Sin perjuicios de obligaciones y derechos que se establecen en otras Cláusulas del presente Contrato, así como de El Reglamento, el **ARRENDATARIO** estará obligado a lo siguiente:

1. El **ARRENDATARIO** no podrá retener la renta en ningún caso y bajo ningún título, a excepción de un mandato judicial, aunque sea por falta de reparaciones urgentes o indispensables al **LOCAL**, ya que dicha obligación recae sobre el **ARRENDATARIO** en los términos de la cláusula Décima Tercera. En este sentido, el **ARRENDATARIO** renuncia en este acto a lo previsto por el artículo 1727 (mil setecientos veintisiete) del Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.



2. Cumplir con las exigencias sanitarias de la legislación aplicable respecto del **LOCAL**, así como con las disposiciones que se dicten en materias similares por las autoridades competentes, dejando libre de dicha responsabilidad a la **ARRENDADORA**, en los términos de los artículos 1766 (mil setecientos sesenta y seis) del Código Civil vigente para el Estado de Tamaulipas.
3. Permitir el acceso a la **ARRENDADORA** o de las personas que ésta designe a las instalaciones del **LOCAL** para realizar cualquier clase de inspección al mismo, en la inteligencia que deberá mediar aviso al **ARRENDATARIO** de cuando menos 24 (veinticuatro) horas antes de la inspección, y ésta deberá efectuarse en días y horas hábiles.
4. A cumplir todas y cada una de sus obligaciones en términos del presente Contrato, así como cumplir y respetar las disposiciones legales aplicables y del Reglamento del Régimen de Condominio, los acuerdos de las asambleas de condóminos, las reglas o políticas de la administración del Centro Comercial y a cubrir puntualmente las cuotas de mantenimiento, publicidad, seguros, fondo de reserva o cualquier otra aportación que decrete la administración del Centro Comercial.
5. Obtener todas y cada una de las licencias y autorizaciones necesarias para operar el **LOCAL** y mantenerlo en operación.

**Vigésima Séptima. Publicidad y Nombre del Centro Comercial.**- La **ARRENDADORA** podrá establecer programas de publicidad y de eventos promocionales en cualquier momento, los cuales servirán para promover el Centro Comercial, y para tales efectos podrá utilizar el nombre comercial y/o marca del **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDATARIO** reconoce que el titular y/o usuario autorizado de la marca y nombre comercial del Centro Comercial es la **ARRENDADORA**, por lo que se obliga a no utilizar dicha marca y nombre comercial por cualquier medio sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

**Vigésima Octava. Notificaciones.**- Todos los avisos y notificaciones que se requieran en términos de este Contrato deberán constar por escrito y enviarse por correo certificado, con porte previamente pagado, con acuse de recibo, o enviarse por servicio de mensajería, o bien entregarse personalmente a un representante de la parte receptora, o enviarse por fax (siempre y cuando simultáneamente se envíe un aviso idéntico por correo o servicio de mensajería, o se entregue personalmente en los términos de esta Cláusula Vigésima Novena) o bien mediante notificación realizada por Fedatario Público o de la autoridad judicial competente. Todas estas



comunicaciones deberán dirigirse a la parte a quien pretenda darse la notificación o el aviso, mediante su envío o entrega al domicilio que aparece a continuación:

A LA **ARRENDADORA**: AVE. PEDRO RAMIREZ VAZQUEZ # 200-1 COL. VALLE ORIENTE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., C.P.66269 y/o CARRETERA REYNOSA-MONTERREY Y CRUCE CON LIBRAMIENTO SUR NO. 1000, LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EN LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA PERIFÉRICO"

**AL ARRENDATARIO**: En el domicilio señalado en el Anexo "A" del presente Contrato. Todos los avisos y comunicaciones así dirigidas y enviadas se considerarán entregadas, en la fecha que ocurra lo primero de (i) cuando sean efectivamente entregadas; o (ii) el primer día hábil siguiente a aquél en que se depositen con un servicio aéreo de mensajería, en cada caso dirigido al domicilio del destinatario. Asimismo, todos los avisos y comunicaciones entregadas personalmente o por medio de Fedatario Público o por la autoridad judicial competente, se considerarán dados cuando sean efectivamente recibidas por o en nombre de la **ARRENDADORA**, el **ARRENDATARIO**, según sea el caso. Si las comunicaciones son enviadas por fax, el aviso en cuestión se considerará entregado y recibido cuando el fax sea transmitido al número de fax de la parte receptora antes especificada, y la parte transmisora haya confirmado la transmisión completa durante horas hábiles o el día hábil siguiente en caso de no enviarse durante horas hábiles, siempre y cuando, simultáneamente se envíe un aviso idéntico por servicio de mensajería o entrega personal, o de cualquier otra forma prevista en esta Cláusula Vigésima Octava. Las partes podrán designar un nuevo domicilio notificándolo a la otra parte mediante aviso previo por escrito con por lo menos diez (10) días naturales de anticipación al cambio de domicilio.

**Vigésima Novena. Terminación Anticipada.**- El **ARRENDATARIO** podrá dar anticipadamente por terminado el presente Contrato, para lo cual deberá avisarle por escrito a la **ARRENDADORA** de su intención de desocupar, cuando menos con sesenta (60) días de anticipación. En caso de terminación anticipada por parte del **ARRENDATARIO**, éste deberá cubrir como penalidad la cantidad que señala la cláusula Vigésima Primera del presente Contrato, independientemente del pago de las rentas correspondientes hasta la fecha de desocupación y entrega de la posesión del **LOCAL** a la **ARRENDADORA**.

**Trigésima. Jurisdicción y Competencia.**- El presente Contrato será regido e interpretado conforme al Código Civil del Estado de Tamaulipas. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las partes del presente se someten de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales competentes de Reynosa, Tamaulipas



y expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

**Trigésima Primera. Misceláneos.**

**Modificaciones.** Ninguna modificación o renuncia a lo previsto en este Contrato será válida a menos que conste por escrito y esté firmada por la parte en contra de la cual pretende hacerse exigible.

**Integridad.** El presente Contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del presente Contrato, por lo que ambas partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad al presente Contrato.

**Encabezados.** Los encabezados que se citan en cada una de las cláusulas del presente Contrato, sólo tendrán efectos de referencia, por lo que no se afecta su interpretación ni se consideran parte de las mismas.

**Fuerza Mayor.** Las partes del presente gozarán de un periodo adicional de tiempo para el cumplimiento de sus obligaciones en caso que un evento de fuerza mayor les impida el cumplimiento puntual de sus obligaciones. El plazo adicional para el cumplimiento de sus obligaciones será igual a la duración del evento de fuerza mayor, pero no excederá de 30 (treinta) días. Se entenderá por evento de fuerza mayor aquellos sucesos causados por circunstancias fuera del control de la parte responsable de la obligación que hacen razonablemente imposible el cumplimiento de la obligación a cargo de dicha parte.

**Definiciones.** Los términos en mayúscula tendrán el significado que se les da en el presente Contrato y sus respectivos Anexo, y serán usados indistintamente en singular o en plural.

**Confidencialidad.** Las Partes convienen que toda la información contenida en este Contrato, así como cualquier información revelada por la **ARRENDADORA** respecto a los términos contenidos en dichos documentos, se considerará como información privilegiada y/o confidencial, por lo que el **ARRENDATARIO** no podrá revelar dicha información a persona alguna. El **ARRENDATARIO** reconoce que el divulgar cualquier información confidencial, podrá causar daños y perjuicios a la **ARRENDADORA** en sus operaciones y relaciones con terceros y por lo tanto el **ARRENDATARIO** se obliga a sacar en paz y a salvo a la **ARRENDADORA** de cualquier reclamación, pérdida, daño, responsabilidad, menoscabo o gasto que se derive por cualquier divulgación hecha por el **ARRENDATARIO**. Para efectos de esta cláusula, se considerará como información privilegiada y/o confidencial, todo tipo de información verbal,



escrita, impresa, contenida en medios magnéticos o electrónicos o que de cualquier otra forma pueda divulgarse a terceros.

**Trigésima Segunda. Anexos.-** Los Anexos que se enlistan a continuación formando parte integral del presente Contrato.

**Anexo "A".-** Declaraciones del **ARRENDATARIO**.

**Anexo "B".-** Descripción del **LOCAL**.

**Anexo "C".-** Términos del Arrendamiento.

**Anexo "D".-** Renta Mensual. y Forma de Pago.

**[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO, SIGUE HOJA DE FIRMAS]**



LA PRESENTE ES LA HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE DESARROLLADORA JARACHINAS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL LIC. CARLOS RUIZ SANTOS, LA ARRENDADORA, POR LA OTRA PARTE COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, REPRESENTADA POR ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL, EL ARRENDATARIO.

El presente Contrato se firma por triplicado, en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a 01- primero de octubre de 2015-dos mil quince.

LA ARRENDADORA  
DESARROLLADORA JARACHINAS, S.A. DE C.V.  
REPRESENTADA POR: LIC. CARLOS RUIZ SANTOS.

EL ARRENDATARIO  
COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO  
DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS  
REPRESENTADA POR: ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL.

LIC. TRINIDAD J. RAMIREZ PEREZ.  
SUB-COORDINADO JURIDICO

TESTIGOS:

C.P. JOSE OMAR AGUILAR GARZA.  
GERENTE ADMINISTRATIVO

LIC. V. HUGO GARZA GOMEZ.  
COMISARIO





## Declaraciones del ARRENDATARIO

### II. Declara el ARRENDATARIO bajo protesta de decir verdad que:

II.1 Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, creado mediante decreto número 255 de fecha 25 de marzo del 2003, publicado el 02 de abril de 2003, en el periódico oficial del Estado de Tamaulipas, por el C. Tomas Yarrington Ruvalcaba, en esa fecha Gobernador Constitucional del Estado de Tamaulipas.

II.2 El Ing. Serafín Gómez Villarreal cuenta con las facultades suficientes para la realización del presente Contrato, como se acredita mediante Instrumento notarial número 5,731 (Cinco mil setecientos treinta y uno), Volumen CLXXX (Centésimo Octagésimo), pasado ante la fe del Lic. Rodolfo Paras Garza, Notario Público número 69, con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

II.3 Conoce la ubicación y condiciones en las que se encuentra actualmente el Centro Comercial, así como las características y especificaciones que el mismo tiene, renunciado desde ahora al derecho contenido en el artículo 2421 del Código Civil Federal y su correlativo en el Estado de Tamaulipas.

II.4 Que conoce el proyecto de régimen de propiedad en condominio y de reglamento de condominio que será aplicable en el Centro Comercial, reconociendo que dichos documentos podrán sufrir modificaciones hasta el momento de la constitución del régimen correspondiente.

II.5 Su registro federal de contribuyentes es: **CMA-050207-9L6.**

II.6 Su domicilio legal para efectos de recibir notificaciones y avisos relacionados con el presente contrato es el siguiente: **Río de Panuco Esquina José de Escandón, Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas, C.P. 88660 y/o LOCALES 5 y 6 del Bloque "B", en el interior de Plaza Periférico, ubicada en Carretera Reynosa – Monterrey y Cruce con Libramiento Sur No. 1000, en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas.**

A-1



### Descripción del LOCAL

**LOCAL 5 y 6 del Bloque "B", EL "LOCAL",** con una superficie aproximada de **97.01m<sup>2</sup>** (noventa y siete punto cero un metros cuadrados), el cual se entrega únicamente con el trabajo estructural, sin incluir ningún acabado, en obra negra, y con preparación para los siguientes servicios:

**a) Energía Eléctrica:** El **LOCAL** contará con la canalización necesaria para dicho servicio en el entendido de que el cableado y la contratación de dicho servicio serán por cuenta del **ARRENDATARIO**. El **LOCAL** contará con una preparación para la instalación de energía eléctrica para una demanda de **4 Kw**.

**b) Agua y Drenaje:** El **LOCAL** contará con la tubería requerida para este servicio, en la inteligencia de que la suministración de dicho servicio será por parte del **ARRENDADORA** y/o de la Administración del Centro Comercial y el pago del mismo se cargará a las cuotas de mantenimiento que corresponda al **LOCAL** en virtud del Régimen de Propiedad en Condominio.

**c) Gas:** El **LOCAL** contarán con la tubería requerida para el suministro de este servicio, en la inteligencia de que la contratación del mismo será por cuenta y cargo del **ARRENDATARIO** (este servicio solo aplica para aquellos **LOCALES** destinados a restaurante).

**d) Teléfono:** La canalización hasta el pie del **LOCAL** será proporcionada por la **ARRENDADORA**, en el entendido de que tanto el cableado que se requiera como la contratación del propio servicio serán por cuenta exclusiva del **ARRENDATARIO**, lo anterior en la inteligencia de que este último conoce y acepta que "Plaza Periférico" tiene un contrato de exclusividad con la compañía TELMEX para la prestación del servicio de Telecomunicaciones, por lo que se obliga a contratar el mismo con dicha compañía y con ninguna otra. El incumplimiento a lo establecido en esta cláusula será motivo de rescisión del Contrato.

**e) Equipo para Aire Acondicionado:** El **LOCAL** se entrega cuenta con equipo para aire acondicionado con capacidad suficiente para las dimensiones del mismo y su destino.

Al equipo de aire acondicionado se le dará mantenimiento por parte de la administración del Centro Comercial de acuerdo a un programa de mantenimiento anual, en la inteligencia que los cargos por dicho mantenimiento serán cubiertos por el **ARRENDATARIO** a través de las cuotas de mantenimiento.





En caso de que el **ARRENDATARIO** hubiese pagado en su totalidad el costo del equipo e instalación de aire acondicionado, tendrá derecho de traspasar el mismo al próximo **ARRENDATARIO** del **LOCAL** o bien a la **ARRENDADORA**, si así lo acuerda ésta, a precio de mercado. Si por cualquier circunstancia no existiere acuerdo para el traspaso antes mencionado, el **ARRENDATARIO** deberá retirar de inmediato y bajo su propio costo el equipo de aire acondicionado, dentro de los cinco días siguientes a aquél en que se lo solicite la administración del Centro Comercial. Las partes acuerdan que si el costo del aire acondicionado no estuviere cubierto al momento de la terminación o rescisión del presente Contrato, el mismo quedará en beneficio de la **ARRENDADORA**.



### Términos del Arrendamiento

**1. Fecha de Entrega del LOCAL.** La ARRENDADORA se compromete a entregar la posesión física y jurídica del LOCAL al ARRENDATARIO el día 01-primeros de octubre de 2015-dos mil quince, fecha en la que deberá llevarse a cabo la Apertura del LOCAL.

**2.- Vigencia del Arrendamiento.** El término del Contrato de arrendamiento será de 1-un año forzoso para el ARRENDATARIO, iniciando el 01-primeros de octubre de 2015 –dos mil quince y terminando el 30–treinta de septiembre de 2016-dos mil dieciséis.

**3.- Garantía.** El ARRENDATARIO entrego a la ARRENDADORA, por concepto de garantía conforme a la Cláusula Décima del Contrato, la cantidad de \$44,838.20 M.N. (cuarenta y cuatro mil ochocientos treinta y ocho pesos 20/100 Moneda Nacional).

**4- Giro.** El destino del LOCAL será única y exclusivamente para: **SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO** y no deberá violar el derecho de exclusividad que tiene la Tienda Ancla en los términos de El Reglamento.





Anexo "D"

### Renta Mensual y Forma de Pago

Como renta o contraprestación por el uso y goce temporal del **LOCAL**, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a partir del día 01-primeros de Octubre del año 2015-dos mil quince y durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, mensualmente la cantidad de \$ 37,330.63 M.N. (treinta y siete mil trescientos treinta pesos 63/100 Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, así como los incrementos a que se refiere la cláusula Sexta del presente.

La renta se cubrirá por adelantado durante los primeros 5 (cinco) días calendario de cada mes.

D-1



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A UNO (01) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA **C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA**, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA LA **COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL**, EN SU CARÁCTER DE GERENTE GENERAL, A QUIEN EN LO CONDUCENTE SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES

#### A).- DECLARA "EL ARRENDATARIO"

I.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE ACUERDO AL DECRETO NO. 255 DE FECHA 25 DE MARZO DEL AÑO 2003, PUBLICADO EL 2 DE ABRIL DE 2003 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO, DEBIDAMENTE INSCRITO PARA FINES FISCALES, CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE CMA-0502079L6, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES RÍO PÁNUCO Y JOSÉ DE ESCANDÓN DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 5,731 (CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO) PASADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 69 LIC. RODOLFO PARAS GARZA, CON EJERCICIO EN EL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD.

#### B).- DECLARA "EL ARRENDADOR"

I.- LLAMARSE COMO HA QUEDADO ESCRITO, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CASADA, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **CLAVE OICM-620226-6T2**, CON DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN LA CALLE MATAMOROS NUM. 805 ESQUINA JUAREZ, ZONA CENTRO, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

II.- QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 5718 VOLUMEN CV, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 79 LIC. RUBEN RAMIREZ AYALA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA P



PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION I, NUMERO 6788, LEGAJO 2-136, DE FECHA 17 DE OCTUBRE DE 2011 UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES 20 DE NOVIEMBRE AL NORTE; SALTILLO (5 DE MAYO) AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE; EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.

AMBAS PARTES SE RECONOCEN LA PERSONALIDAD Y ATENTO A LO ANTERIOR, ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

### CLAUSULAS:

**PRIMERA:- "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO Y "EL ARRENDATARIO" RECIBE EN TAL CALIDAD, EL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES 20 DE NOVIEMBRE AL NORTE; SALTILLO (5 DE MAYO) AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE; CON UNA SUPERFICE 3,400 METROS CUADRADOS EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.**

**SEGUNDA:- EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), MENSUALES MAS IVA, MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY SE GENEREN. MISMA, QUE SERÁ PAGADA POR "EL ARRENDATARIO" POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS NATURALES DE CADA MES.**

**TERCERA:- "EL ARRENDADOR" SOLICITA SE ENTREGUE ADEMÁS DE LA RENTA DEL PREDIO ARRENDADO, UN DEPOSITO POR EL EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA, MISMO QUE AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SE DA POR ENTREGADO, AL PASAR DEL CONTRATO ANTERIOR A ESTE RENOVADO.**

**CUARTA:- EL PAGO DEL PRECIO PACTADO POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ HECHO POR "EL ARRENDATARIO" EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, EN EL DOMICILIO PRECISADO EN LA DECLARACION PRIMERA, Y PARA EL CASO DE NO EFECTUARSE EN EL LUGAR Y TERMINO PRECISADO EN ESTE CONTRATO SE INCURRIRA EN MORA.**

**QUINTA:- AMBAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO, EN QUE EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ POR UN LAPSO DE CUATRO MESES, INICIANDO A PARTIR DEL 01 DE SEPTIEMBRE DEL 2015, TENIENDO EFECTO RETROACTIVO A PARTIR DEL DIA 01 DE ENERO DEL 2015, FINALIZANDO EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, TAMBIÉN ESTÁN DE ACUERDO EN QUE PUEDA PRORROGARSE POR PERIODOS IGUALES,**



REVISÁNDOSE SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES AL FINALIZAR EL PERIODO DE DURACION DEL MISMO, ASI COMO FINIQUITARSE PARA CUALQUIERA DE LAS PARTES, Y SIN RESPONSABILIDAD POR LAS MISMAS, PREVIO AVISO, POR MEDIO DE CORREO CERTIFICADO DE UNA DE LAS PARTES, CON 30 DIAS DE ANTICIPACIÓN.

**SEXTA:-** TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS O GASTOS QUE CAUSE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CORRERÁN POR CUENTA DE **"EL ARRENDATARIO"**.

**SEPTIMA:-** EL DESTINO QUE **"EL ARRENDATARIO"** LE DARÁ AL PREDIO ARRENDANDO, LO SERÁ PARA USO DE ESTACIONAMIENTO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR LO QUE DICHO DESTINO, ÚNICAMENTE PODRÁ SER CAMBIADO PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO OTORGADO POR **"EL ARRENDADOR"**.

**OCTAVA:-** **"EL ARRENDATARIO"** NO PODRÁ SUBARRENDAR NI EN TODO NI EN PARTE EL PREDIO ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"** OTORGADO POR ESCRITO.

**NOVENA:-** TODOS LOS GASTOS QUE POR CONCEPTO MANTENIMIENTO O CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE **"EL ARRENDATARIO"** CONTRATE O UTILICE EN EL PREDIO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SERÁ, POR SU CUENTA.

**DECIMA:-** **"EL ARRENDADOR"**, DEBERÁ CUBRIR EL TOTAL A PAGAR DE CADA RECIBO DE LUZ Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE PARA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

 **DECIMA PRIMERA:-** **"EL ARRENDADOR"**, OTORGA EN ESTE ACTO AUTORIZACIÓN FORMAL A **"EL ARRENDATARIO"** PARA QUE HAGA LAS ADECUACIONES FISICAS DEL PREDIO OTORGADO EN AREENDAMIENTO.

**DECIMA SEGUNDA:-** TODAS LAS MEJORAS, ADAPTACIONES O CAMBIOS, HECHOS AL PREDIO, QUEDARÁN, A FAVOR DE **"EL ARRENDADOR"**, SIN COSTO ALGUNO, AL TERMINO O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO.

**DECIMA TERCERA:-** EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE **"EL ARRENDATARIO"**, SERÁ, CAUSA DE RESCISIÓN DEL MISMO.

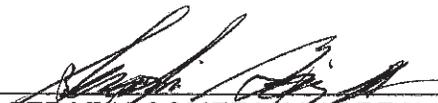


**DECIMA CUARTA:-** RECONOCEN AMBAS PARTES, QUE DENTRO DE LO ESTABLECIDO PARA EL PRESENTE CONTRATO; NO HA EXISTIDO ERROR, DOLO, MALA FE, O CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, QUE LO NULIFIQUE.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SABEDORAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS, LO FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SUSCRIBEN, EN AL CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EL DÍA 01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2015.

“EL ARRENDATARIO”

“EL ARRENDADOR”

  
\_\_\_\_\_  
ING. SERAFÍN GÓMEZ VILLARREAL  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA

TESTIGOS

  
\_\_\_\_\_  
C.P. JOSÉ OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO

  
\_\_\_\_\_  
LIC. VICENTE HUGO GARZA GÓMEZ  
COMISARIO

  
\_\_\_\_\_  
LIC. TRINIDAD J. RAMÍREZ PÉREZ  
SUB-COORDINADOR JURÍDICO



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A LOS VEINTISÉIS (26) DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL DIECISÉIS (2016), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA C. **MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA**, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA LA **COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL**, EN SU CARÁCTER DE GERENTE GENERAL, A QUIEN EN LO CONDUCENTE SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES

#### A).- DECLARA "EL ARRENDATARIO"

I.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE ACUERDO AL DECRETO NO. 255 DE FECHA 25 DE MARZO DEL AÑO 2003, PUBLICADO EL 2 DE ABRIL DE 2003 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO, DEBIDAMENTE INSCRITO PARA FINES FISCALES, CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE CMA-0502079L6, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES RÍO PÁNUCO Y JOSÉ DE ESCANDÓN DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 5,731 (CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO) PASADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 69 LIC. RODOLFO PARAS GARZA, CON EJERCICIO EN EL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD.

#### B).- DECLARA "EL ARRENDADOR"

I.- LLAMARSE COMO HA QUEDADO ESCRITO, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CASADA, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **CLAVE OICM-620226-6T2**, CON DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN LA CALLE MATAMOROS NUM. 805 ESQUINA JUAREZ, ZONA CENTRO, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

II.- QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 5718 VOLUMEN SV, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 79 LIC. RUBEN RAMIREZ AYALA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION I, NUMERO 6788, LEGAJO 2-136, DE FECHA 17 DE OCTUBRE DE 2011 UBICADO EN



LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES 20 DE NOVIEMBRE AL NORTE; SALTILLO (5 DE MAYO) AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE; EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.

AMBAS PARTES SE RECONOCEN LA PERSONALIDAD Y ATENTO A LO ANTERIOR, ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

### CLAUSULAS:

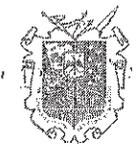
**PRIMERA:- “EL ARRENDADOR” DA EN ARRENDAMIENTO Y “EL ARRENDATARIO” RECIBE EN TAL CALIDAD, EL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES 20 DE NOVIEMBRE AL NORTE; SALTILLO (5 DE MAYO) AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE; CON UNA SUPERFICIE 3,400 METROS CUADRADOS EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.**

**SEGUNDA:- EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), MENSUALES MAS IVA, MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY SE GENEREN. MISMA, QUE SERÁ PAGADA POR “EL ARRENDATARIO” POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS NATURALES DE CADA MES.**

**TERCERA:- “EL ARRENDADOR” SOLICITA SE ENTREGUE ADEMÁS DE LA RENTA DEL PREDIO ARRENDADO, UN DEPOSITO POR EL EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA, MISMO QUE AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SE DA POR ENTREGADO, AL PASAR DEL CONTRATO ANTERIOR A ESTE RENOVADO.**

**CUARTA:- EL PAGO DEL PRECIO PACTADO POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ HECHO POR “EL ARRENDATARIO” EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, EN EL DOMICILIO PRECISADO EN LA DECLARACION PRIMERA, Y PARA EL CASO DE NO EFECTUARSE EN EL LUGAR Y TERMINO PRECISADO EN ESTE CONTRATO SE INCURRIRA EN MORA.**

**QUINTA:- AMBAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO, EN QUE EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ POR UN LAPSO DE NUEVE MESES, INICIANDO A PARTIR DEL 26 DE MAYO DEL 2016, TENIENDO EFECTO RETROACTIVO A PARTIR DEL DIA 04 DE ENERO DEL 2016, FINALIZANDO EL (30) DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, TAMBIÉN ESTÁN DE ACUERDO EN QUE PUEDA PRORROGARSE POR PERIODOS IGUALES, REVISÁNDOSE SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES AL FINALIZAR EL PERIODO DE DURACION DEL MISMO, TRAS LA**



REALIZACION DE UN NUEVO CONTRATO, ASI COMO FINIQUITARSE PARA CUALQUIERA DE LAS PARTES, Y SIN RESPONSABILIDAD POR LAS MISMAS, PREVIO AVISO, POR MEDIO DE CORREO CERTIFICADO DE UNA DE LAS PARTES, CON 30 DIAS DE ANTICIPACIÓN.

**SEXTA:-** TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS O GASTOS QUE CAUSE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CORRERÁN POR CUENTA DE **"EL ARRENDATARIO"**.

**SEPTIMA:-** EL DESTINO QUE **"EL ARRENDATARIO"** LE DARÁ AL PREDIO ARRENDANDO, LO SERÁ PARA USO DE ESTACIONAMIENTO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR LO QUE DICHO DESTINO, ÚNICAMENTE PODRÁ SER CAMBIADO PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO OTORGADO POR **"EL ARRENDADOR"**.

**OCTAVA:-** **"EL ARRENDATARIO"** NO PODRÁ SUBARRENDAR NI EN TODO NI EN PARTE EL PREDIO ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"** OTORGADO POR ESCRITO.

**NOVENA:-** TODOS LOS GASTOS QUE POR CONCEPTO MANTENIMIENTO O CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE **"EL ARRENDATARIO"** CONTRATE O UTILICE EN EL PREDIO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SERÁ, POR SU CUENTA.

**DECIMA:-** **"EL ARRENDADOR"**, DEBERÁ CUBRIR EL TOTAL A PAGAR DE CADA RECIBO DE LUZ Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE PARA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DECIMA PRIMERA:-****"EL ARRENDADOR"**, OTORGA EN ESTE ACTO AUTORIZACIÓN FORMAL A **"EL ARRENDATARIO"** PARA QUE HAGA LAS ADECUACIONES FISICAS DEL PREDIO OTORGADO EN AREENDAMIENTO.

**DECIMA SEGUNDA:-** TODAS LAS MEJORAS, ADAPTACIONES O CAMBIOS, HECHOS AL PREDIO, QUEDARÁN, A FAVOR DE **"EL ARRENDADOR"**, SIN COSTO ALGUNO, AL TERMINO O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO.

**DECIMA TERCERA:-** EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE **"EL ARRENDATARIO"**, SERÁ, CAUSA DE RESCISIÓN DEL MISMO.



**DECIMA CUARTA:-** RECONOCEN AMBAS PARTES, QUE DENTRO DE LO ESTABLECIDO PARA EL PRESENTE CONTRATO, NO HA EXISTIDO ERROR, DOLO, MALA FE, O CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, QUE LO NULIFIQUE.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SABEDORAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS, LO FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SUSCRIBEN, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EL DÍA 26 DE MAYO DEL AÑO 2016.

“EL ARRENDATARIO”

“EL ARRENDADOR”

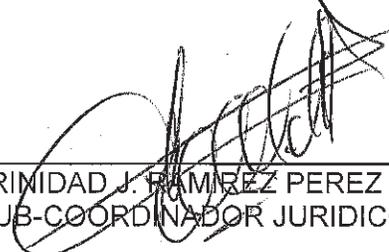
  
\_\_\_\_\_  
ING. SERAFÍN GÓMEZ VILLARREAL  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA

TESTIGOS

  
\_\_\_\_\_  
C.P. JOSÉ OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO

  
\_\_\_\_\_  
LIC. RICARDO CHAPA VILLARREAL  
COMISARIO

  
\_\_\_\_\_  
LIC. TRINIDAD J. RAMÍREZ PÉREZ  
SUB-COORDINADOR JURÍDICO



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A UNO (01) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA **C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA**, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA LA **COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL**, EN SU CARÁCTER DE GERENTE GENERAL, A QUIEN EN LO CONDUCENTE SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES

#### A).- DECLARA "EL ARRENDATARIO"

I.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE ACUERDO AL DECRETO NO. 255 DE FECHA 25 DE MARZO DEL AÑO 2003, PUBLICADO EL 2 DE ABRIL DE 2003 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO, DEBIDAMENTE INSCRITO PARA FINES FISCALES, CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE CMA-0502079L6, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES RÍO PÁNUCO Y JOSÉ DE ESCANDÓN DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 5,731 (CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO) PASADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 69 LIC. RODOLFO PARAS GARZA, CON EJERCICIO EN EL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD.

#### B).- DECLARA "EL ARRENDADOR"

I.- LLAMARSE COMO HA QUEDADO ESCRITO, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CASADA, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE OICM-620226-6T2, CON DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN LA CALLE MATAMOROS NUM. 805 ESQUINA JUAREZ, ZONA CENTRO, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

II.- QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 5389 VOLUMEN CI, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 79 LIC. RUBEN RAMIREZ AYALA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION I, NUMERO



116306, LEGAJO 2327, DE FECHA 30 DE ABRIL DE 1999 UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES SALTILLO AL NORTE; JOSE DE ESCANDON AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE; EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.

AMBAS PARTES SE RECONOCEN LA PERSONALIDAD Y ATENTO A LO ANTERIOR, ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

#### CLAUSULAS:

**PRIMERA:- "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO Y "EL ARRENDATARIO" RECIBE EN TAL CALIDAD, EL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES DE: SALTILLO AL NORTE; JOSE DE ESCANDON AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE, CON UNA DIMENSION DE 1700 MTS CUADRADOS, EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.**

**SEGUNDA:- EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$25.000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), MENSUALES MAS IVA, MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY SE GENEREN. MISMA, QUE SERÁ PAGADA POR "EL ARRENDATARIO" POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS NATURALES DE CADA MES.**

**TERCERA:- "EL ARRENDADOR" SOLICITA SE ENTREGUE ADEMÁS DE LA RENTA DEL PREDIO ARRENDADO, UN DEPOSITO POR EL EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA, MISMO QUE AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SE DA POR ENTREGADO, AL PASAR DEL CONTRATO ANTERIOR A ESTE RENOVADO.**

**CUARTA:- EL PAGO DEL PRECIO PACTADO POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ HECHO POR "EL ARRENDATARIO" EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, EN EL DOMICILIO PRECISADO EN LA DECLARACION PRIMERA, Y PARA EL CASO DE NO EFECTUARSE EN EL LUGAR Y TERMINO PRECISADO EN ESTE CONTRATO SE INCURRIRA EN MORA.**

**QUINTA:- AMBAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO, EN QUE EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ POR UN LAPSO DE CUATRO MESES, INICIANDO A PARTIR DEL DIA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2015, CON EFECTO RETROACTIVO A PARTIR DEL DIA 01 DE ENERO DE 2015, FINALIZANDO EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, TAMBIÉN ESTÁN DE ACUERDO EN QUE PUEDA PRORROGARSE POR PERIODOS IGUALES, REVISÁNDOSE SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES AL FINALIZAR EL PERIODO DE DURACION DEL MISMO, ASI COMO**



FINIQUITARSE POR CUALQUIERA DE LAS PARTES, Y SIN RESPONSABILIDAD PARA LAS MISMAS, PREVIO AVISO, POR MEDIO DE CORREO CERTIFICADO DE UNA DE LAS PARTES, CON 30 DIAS DE ANTICIPACIÓN.

**SEXTA:-** TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS O GASTOS QUE CAUSE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CORRERÁN POR CUENTA DE **"EL ARRENDATARIO"**.

**SEPTIMA:-** EL DESTINO QUE **"EL ARRENDATARIO"** LE DARÁ AL PREDIO ARRENDANDO, LO SERÁ PARA USO DE ESTACIONAMIENTO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR LO QUE DICHO DESTINO, ÚNICAMENTE PODRÁ SER CAMBIADO, PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO OTORGADO POR **"EL ARRENDADOR"**.

**OCTAVA:-** **"EL ARRENDATARIO"**, NO PODRÁ SUBARRENDAR NI EN TODO NI EN PARTE EL PREDIO ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"** OTORGADO POR ESCRITO.

**NOVENA:-** TODOS LOS GASTOS QUE POR CONCEPTO MANTENIMIENTO O CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE **"EL ARRENDATARIO"** CONTRATE O UTILICE EN EL PREDIO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SERÁ, POR SU CUENTA.

**DECIMA:-** **"EL ARRENDADOR"**, DEBERÁ, CUBRIR EL TOTAL A PAGAR DE CADA RECIBO DE LUZ Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE PARA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DECIMA PRIMERA:-** **"EL ARRENDADOR"** OTORGA EN ESTE ACTO AUTORIZACIÓN FORMAL A **"EL ARRENDATARIO"** PARA QUE HAGA LAS ADECUACIONES FISICAS DEL PREDIO OTORGADO EN ARRENDAMIENTO.

**DECIMA SEGUNDA:-** TODAS LAS MEJORAS, ADAPTACIONES O CAMBIOS, HECHOS AL PREDIO, QUEDARÁN, A FAVOR DE **"EL ARRENDADOR"**, SIN COSTO ALGUNO, AL TERMINO O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO.

**DECIMA TERCERA:-** EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE **"EL ARRENDATARIO"**, SERÁ, CAUSA DE RESCISIÓN DEL MISMO.



**DECIMA CUARTA:-** RECONOCEN AMBAS PARTES, QUE DENTRO DE LO ESTABLECIDO PARA EL PRESENTE CONTRATO, NO HA EXISTIDO ERROR, DOLO, MALA FE, O CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, QUE LO NULIFIQUE.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SABEDORAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS, LO FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SUSCRIBEN, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EL DÍA 01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2015.

“EL ARRENDATARIO”

“EL ARRENDADOR”

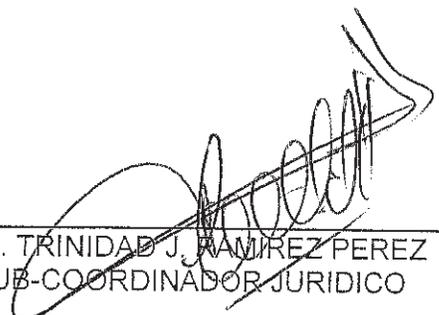
  
ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL  
GERENTE GENERAL

  
C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA

TESTIGOS

  
C.P. JOSE OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO

  
LIC. VICENTE HUGO GARZA GOMEZ  
COMISARIO

  
LIC. TRINIDAD J. RAMIREZ PEREZ  
SUB-COORDINADOR JURIDICO



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A LOS VEINTISEIS (26) DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS (2016), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA **C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA**, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA LA **COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **ING. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL**, EN SU CARACTER DE GERENTE GENERAL, A QUIEN EN LO CONDUCENTE SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" EL CUAL SUJETAN AL TÊNOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES

#### A).- DECLARA "EL ARRENDATARIO"

I.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE ACUERDO AL DECRETO NO. 255 DE FECHA 25 DE MARZO DEL AÑO 2003, PUBLICADO EL 2 DE ABRIL DE 2003 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO, DEBIDAMENTE INSCRITO PARA FINES FISCALES, CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE CMA-0502079L6, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES RÍO PÁNUCO Y JOSÉ DE ESCANDÓN DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 5,731 (CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO) PASADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 69 LIC. RODOLFO PARAS GARZA, CON EJERCICIO EN EL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD.

#### B).- DECLARA "EL ARRENDADOR"

I.- LLAMARSE COMO HA QUEDADO ESCRITO, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CASADA, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE OICM-620226-6T2, CON DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN LA CALLE MATAMOROS NUM. 805 ESQUINA JUAREZ, ZONA CENTRO, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

II.- QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 5389 VOLUMEN CI, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 79 LIC. RUBEN RAMIREZ AYALA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION I, NUMERO 116306, LEGAJO 2327, DE FECHA 30 DE ABRIL DE 1999 UBICADO EN LA MANZANA



QUE CIRCUNDAN LAS CALLES SALTILLO AL NORTE; JOSE DE ESCANDON AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE; EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.

AMBAS PARTES SE RECONOCEN LA PERSONALIDAD Y ATENTO A LO ANTERIOR, ACUERDAN LAS SIGUIENTES:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA:- "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO Y "EL ARRENDATARIO" RECIBE EN TAL CALIDAD, EL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDAN LAS CALLES DE: SALTILLO AL NORTE; JOSE DE ESCANDON AL SUR; RIO SABINAS AL ORIENTE; Y RIO PANUCO AL PONIENTE, CON UNA DIMENSION DE 1700 MTS CUADRADOS, EN LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.**

**SEGUNDA:- EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$25.000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), MENSUALES MAS IVA, MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY SE GENEREN. MISMA, QUE SERÁ PAGADA POR "EL ARRENDATARIO" POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS NATURALES DE CADA MES.**

**TERCERA:- "EL ARRENDADOR" SOLICITA SE ENTREGUE ADEMÁS DE LA RENTA DEL PREDIO ARRENDADO, UN DEPOSITO POR EL EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA, MISMO QUE AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SE DA POR ENTREGADO, AL PASAR DEL CONTRATO ANTERIOR A ESTE RENOVADO.**

**CUARTA:- EL PAGO DEL PRECIO PACTADO POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ HECHO POR "EL ARRENDATARIO" EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, EN EL DOMICILIO PRECISADO EN LA DECLARACION PRIMERA, Y PARA EL CASO DE NO EFECTUARSE EN EL LUGAR Y TERMINO PRECISADO EN ESTE CONTRATO SE INCURRIRA EN MORA.**

**QUINTA:- AMBAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO, EN QUE EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ POR UN LAPSO DE NUEVE MESES, INICIANDO A PARTIR DEL DIA 26 DE MAYO DE 2016, CON EFECTO RETROACTIVO A PARTIR DEL DIA 04 DE ENERO DE 2016, FINALIZANDO EL TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, TAMBIÉN ESTÁN DE ACUERDO EN QUE PUEDA PRORROGARSE POR PERIODOS IGUALES, REVISÁNDOSE SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES AL FINALIZAR EL PERIODO DE DURACION DEL MISMO, TRAS LA**

NO



REALIZACION DE UN NUEVO CONTRATO, ASI COMO FINIQUITARSE POR CUALQUIERA DE LAS PARTES, Y SIN RESPONSABILIDAD PARA LAS MISMAS, PREVIO AVISO, POR MEDIO DE CORREO CERTIFICADO DE UNA DE LAS PARTES, CON 30 DIAS DE ANTICIPACION.

**SEXTA:-** TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS O GASTOS QUE CAUSE LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO, CORRERAN POR CUENTA DE "EL ARRENDATARIO".

**SEPTIMA:-** EL DESTINO QUE "EL ARRENDATARIO" LE DARÁ AL PREDIO ARRENDANDO, LO SERÁ PARA USO DE ESTACIONAMIENTO DE LA COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR LO QUE DICHO DESTINO, ÚNICAMENTE PODRÁ SER CAMBIADO, PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO OTORGADO POR "EL ARRENDADOR".

**OCTAVA:-** "EL ARRENDATARIO", NO PODRÁ SUBARRENDAR NI EN TODO NI EN PARTE EL PREDIO ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO DE "EL ARRENDADOR" OTORGADO POR ESCRITO.

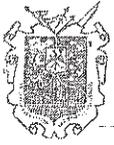
**NOVENA:-** TODOS LOS GASTOS QUE POR CONCEPTO MANTENIMIENTO O CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE "EL ARRENDATARIO" CONTRATE O UTILICE EN EL PREDIO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SERÁ, POR SU CUENTA.

**DECIMA:-** "EL ARRENDADOR", DEBERÁ, CUBRIR EL TOTAL A PAGAR DE CADA RECIBO DE LUZ Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE PARA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DECIMA PRIMERA:-**"EL ARRENDADOR" OTORGA EN ESTE ACTO AUTORIZACION FORMAL A "EL ARRENDATARIO" PARA QUE HAGA LAS ADECUACIONES FISICAS DEL PREDIO OTORGADO EN ARRENDAMIENTO.

**DECIMA SEGUNDA:-** TODAS LAS MEJORAS, ADAPTACIONES O CAMBIOS, HECHOS AL PREDIO, QUEDARAN, A FAVOR DE "EL ARRENDADOR", SIN COSTO ALGUNO, AL TERMINO O RESCISION DE ESTE CONTRATO.

**DECIMA TERCERA:-** EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE "EL ARRENDATARIO", SERÁ, CAUSA DE RESCISION DEL MISMO.



~~DECIMA CUARTA:- RECONOCEN AMBAS PARTES, QUE DENTRO DE LO ESTABLECIDO PARA EL PRESENTE CONTRATO NO HA EXISTIDO ERROR, DOLO, MALA FE, O CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, QUE LO NULIFIQUE.~~

~~LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SABEDORAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS, LO FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SUSCRIBEN, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EL DÍA 26 DE MAYO DEL AÑO 2016.~~

“EL ARRENDATARIO”

“EL ARRENDADOR”

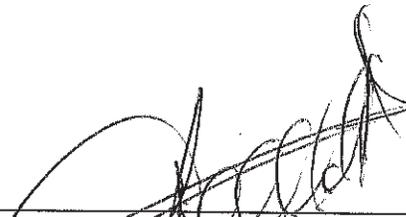
  
ING. SERAFÍN GÓMEZ VILLARREAL  
GERENTE GENERAL

  
C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA

TESTIGOS

  
C.P. JOSÉ OMAR AGUILAR GARZA  
GERENTE ADMINISTRATIVO

  
LIC. RICARDO CHARA VILLARREAL  
COMISARIO

  
LIC. TRINIDAD J. RAMÍREZ PÉREZ  
SUBCOORDINADOR JURÍDICO