



AYUNTAMIENTO
REYNOSA
2016 - 2018

CÓMAPA
REYNOSA

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del
Nonagésimo Sexto Aniversario de la Constitución Política Local".

Cd. Reynosa, Tam. A 7 de noviembre de 2017
Sección: Coordinación Jurídica
No. de Oficio: JUR-1533-2017
Asunto: Entrega de información

C. ING. EDUARDO URIZA ALANIS.
TITULAR DE TRANSPARENCIA
EDIFICIO.

Por este medio y en atención a los oficios **UT/128/2017** y **UT/134/2017**, cordialmente remito a Usted, la información requerida a esta Coordinación Jurídica, no sin antes exponer lo siguiente:

1. Se adjunta copia de la captura de pantalla del medio magnético de almacenamiento, por el cual esta Coordinación Jurídica envía los archivos digitales de los *contratos de prestación de servicios y de arrendamiento* de fecha 1 de octubre de 2016 al presente.

Se le informa para su posterior y adecuado cauce administrativo y legal.

Sin más que agregar le agradezco su tiempo y atención, quedando bajo sus distinguidas órdenes.

ATENTAMENTE:

LIC. JESÚS ULISES MONTELONGO AGUILAR
AUXILIAR DE LA COORDINACIÓN JURÍDICA.

c.c.p Gerencia General
c.c.p Secretaría Técnica
c.c.p Archivo
juma



Tam
TIEMPO DE TODOS

Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017), 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. JUAN GARCIA GUERRERO**, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DE DESPACHO DE LA GERENCIA 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 PUBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACION PUBLICA 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 RIO PANUCO Y JOSE DE ESCANDÓN DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON CAPACIDAD JURIDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2016 SIGNADO POR LA DRA. MAKI ESTHER ORTIZ DOMINGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, MEDIANTE EL CUAL DA EN FAVOR DE SU REPRESENTANTE EL NOMBRAMIENTO CON EL QUE SE OSTENTA, LO ANTERIOR EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 1, 2 FRACCIONES XXXV, 3 Y 27 DE LA LEY DE AGUAS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; LOS ARTICULOS 1, 13 FRACCION II, 245 Y 246 DEL ESTATUTO ORGANICO DE LA COMAPA Y LOS ARTICULOS 2 Y 13 DEL DECRETO DE CREACION No. 255 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS EN FECHA 2 DE ABRIL DEL 2003.

B).- DECLARA "EL ARRENDADOR"

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

II.- QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NUMERO 5389 VOLUMEN CI, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 79 LIC. RUBEN RAMIREZ AYALA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PUBLICO 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 SERA 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 SERA PAGADA POR "EL ARRENDATARIO" POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DIAS NATURALES DE CADA MES.

TERCERA:- "EL ARRENDADOR" SOLICITA SE ENTREGUE ADEMAS 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 SERA HECHO POR **"EL ARRENDATARIO"** EN LOS TERMINOS DE LA CLAUSULA 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 ESTAN DE ACUERDO, EN QUE EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERA POR UN LAPSO DE DOCE MESES, **INICIANDO A PARTIR DEL DIA 1 DE ENERO DEL 2017, CON EFECTO RETROACTIVO A PARTIR DEL DIA PRIMERO (1) DE ENERO DE ESTE 2017, FINALIZANDO EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO,** TAMBIEN ESTAN DE ACUERDO EN QUE PUEDA PRORROGARSE POR PERIODOS IGUALES, REVISANDOSE SUS TERMINOS Y CONDICIONES AL FINALIZAR EL PERIODO DE DURACION DEL MISMO, TRAS LA 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 DARA AL PREDIO ARRENDADO, LO SERA PARA USO DE ESTACIONAMIENTO DE LA COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR LO QUE DICHO DESTINO, UNICAMENTE PODRA SER CAMBIADO, PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO OTORGADO POR **"EL ARRENDADOR"**.

OCTAVA:- **"EL ARRENDATARIO"**, NO PODRA 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, SERA, POR SU CUENTA.

DECIMA:- **"EL ARRENDADOR"**, DEBERA, 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", SERA, 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.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SABEDORAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLRACIONES Y CLAUSULAS, LO FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SUSCRIBEN, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EL DIA 28 DE FEBRERO DEL AÑO 2017.

"EL ARRENDATARIO"

ING. JUAN GARCIA GUERRERO
ENCARGADO DEL DESPACHO
DE LA GERENCIA GENERAL

"EL ARRENDADOR"

C. MARIBEL LETICIA OLIVARES CORONA

TESTIGOS

LIC. MARIO ALBERTO MERLE ZAVALA
APODERADO LEGAL

LIC. RICARDO CHAPA VILLARREAL
COMISARIO



II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON CAPACIDAD JURIDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA 16 DE MARZO DE 2017 SIGNADO POR LA DRA. MAKI ESTHER ORTIZ DOMINGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, MEDIANTE EL CUAL DA EN FAVOR DE SU REPRESENTANTE EL NÓMBRAMIENTO CON EL QUE SE OSTENTA, LO ANTERIOR EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 1, 2 FRACCIONES XXXV, 3 Y 27 DE LA LEY DE AGUAS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; LOS ARTICULOS 1, 13 FRACCION II, 245 Y 246 DEL ESTATUTO ORGANICO DE LA COMAPA Y LOS ARTICULOS 2 Y 13 DEL DECRETO DE CREACION NO. 255 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS EN FECHA 2 DE ABRIL DEL 2003.

I.- QUE ES UN ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACION PUBLICA 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 RIO PANUCO Y JOSE DE ESCANDON DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

A).- DECLARA "EL ARRENDATARIO"

DECLARACIONES

EN LA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA C. GLORIA GRACIELA HERNANDEZ GONZALEZ, 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 NESTOR DOMINGO GONZALEZ MEZA, EN SU CARÁCTER DE GERENTE GENERAL A QUIEN EN LO CONDUCTENTE SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO





Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO Y "EL ARRENDATARIO" RECIBE EN TAL CALIDAD, EL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA QUE CIRCUNDA LAS CALLES DE: QUINTA AL NORTE; JOSE MARIA MATA AL SUR; CARRETERA SAN FERNANDO AL ORIENTE; Y HEROES DE LA REFORMA, CON UNA DIMENSION DE 160 MTS CUADRADOS O 10MTS DE ANCHO X 16MTS DE LARGO, EN LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU DE ESTA CIUDAD.

SEGUNDA.- EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERA POR LA CANTIDAD DE \$10,000 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N), MENSUALES MAS IVA, MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY SE GENEREN MISMAS, QUE SERA PAGADA POR "EL ARRENDATARIO" POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DIAS NATURALES DE CADA MES. EXISTE EFECTO RETROACTIVO EN EL PAGO DE MARZO, ABRIL, MAYO Y JUNIO.

WV
de 5.6.18
reynosa
Blanco

CLAUSULAS

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

1.1 DECLARA LA C. GLORIA GRACIELA HERNANDEZ GONZALEZ, QUE SUS GENERALES SON, DE NACIONALIDAD MEXICANA, CASADA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO DE MATAMOROS, TAMAU LIPAS, VECINO DE ESTA CIUDAD, CON FECHA DE NACIMIENTO EL DIA 21 DE ABRIL DE 1962, DEBIDAMENTE REGISTRADO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, BAJO EL R.F.C HEGG620421EV7 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 PANORAMICA NUMERO 145, EN LA COLONIA CIUDAD SATELITE EN MONTERREY N.L.

1.3 QUE ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A ARRENDAR CON INSTRUMENTO NOTARIAL NUMERO 2,807 VOLUMEN LXVII, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 147 LIC. RAUL VALERA ELIZONDO, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL ESTADO EN LA SECCION III, NUMERO 90233, LEGAJO 181, DE FECHA 21 DE NOVIEMBRE DE 1986, LOTE DE TERRENO SEMI-URBANO, UBICADO EN LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU, CARRETERA A SAN FERNANDO, LOCAL COMERCIAL CONTIGUA AL SUPERMERCADO SORIANA.

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

B).- DECLARA "EL ARRENDADOR"





W Y
Blanca del Carmen
ufw

TERCERA- EL PAGO DEL PRECIO PACTADO POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO SERA HECHO POR "EL ARRENDATARIO" EN LOS TERMINOS DE LA CLAUSULA 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.

CUARTA- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. EL TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERA DE 19-DIECINUEVE MESES FORZOSO PARA "EL ARRENDATARIO", INICIANDO EL 1-PRIMERO DE MARZO DE 2017- DOS MIL DIECISIETE Y TERMINANDO EL 30-TREINTA DE SEPTIEMBRE DE 2018-DOS MIL DIECIOCHO.

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

SEXTA- EL DESTINO QUE "EL ARRENDATARIO" LE DARA AL PREDIO ARRENDADO, LO SERA PARA USO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR LO QUE DICHO DESTINO, UNICAMENTE PODRA SER CAMBIADO, PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO OTORGADO POR "EL ARRENDADOR".

SEPTIMA- "EL ARRENDATARIO", NO PODRA SUBARRENDAR NI EN TODO NI EN PARTE EL PREDIO ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO DE "EL ARRENDADOR" OTORGADO POR ESCRITO.

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

NOVENA- "EL ARRENDATARIO", DEBERA, CUBRIR EL TOTAL A PAGAR DE CADA RECIBO DE LUZ Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE PARA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

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

DECIMA PRIMERA- 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.



LIC. RICARDO GAPA VILLARREAL
COMISARIO

LIC. MARIO ALBERTO MERLE ZAVALA
APODERADO LEGAL

TESTIGOS

C. GLORIA GRACIELA HERNANDEZ GONZALEZ
PROPIETARIA

"EL ARRENDADOR"

C. ING. NESTOR DOMINGO GONZALEZ MEZA
GERENTE GENERAL

"EL ARRENDATARIO"

DECIMA SEGUNDA.- EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE "EL ARRENDATARIO", SERA, CAUSA DE RESCISION DEL MISMO.

DECIMA TERCERA.- 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. POR LO QUE ES VALIDO, LEGAL, EXIGIBLE Y EJECUTABLE.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SABEDORAS LAS PARTES DEL ALCANCE Y CONTENIDO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLARACIONES Y CLAUSULAS, LO FIRMAN ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SUSCRIBEN, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, EL DIA 28 DE MARZO DEL AÑO 2017.





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA C. **GLORIA GRACIELA HERNANDEZ GONZALEZ**, 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 NESTOR DOMINGO GONZALEZ MEZA**, 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 PUBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACION PUBLICA 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-050207916**, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES RIO PANUCO Y JOSE DE ESCANDON DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON CAPACIDAD JURIDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA 16 DE MARZO DE 2017 SIGNADO POR LA DRA. MAKI ESTHER ORTIZ DOMINGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, MEDIANTE EL CUAL DA EN FAVOR DE SU REPRESENTANTE EL NOMBRAMIENTO CON EL QUE SE OSTENTA, LO ANTERIOR EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 1, 2 FRACCIONES XXXV, 3 Y 27 DE LA LEY DE AGUAS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; LOS ARTICULOS 1, 13 FRACCION II, 245 Y 246 DEL ESTATUTO ORGANICO DE LA COMAPA Y LOS ARTICULOS 2 Y 13 DEL DECRETO DE CREACION No. 255 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS EN FECHA 2 DE ABRIL DEL 2003.

Handwritten signature and initials

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ("EL CONTRATO") ENTRE LA C. **GEORGINA RAMIREZ MOLINA**, COMO ARRENDADORA ("LA ARRENDADORA"), POR LA OTRA PARTE LA **COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS (COMAPA-REYNOSA)**, REPRESENTADA POR EL **ING. JUAN GARCIA GUERRERO**, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DE DESPACHO DE LA GERENCIA GENERAL, A QUIEN EN LO CONDUCTENTE SE LE DENOMINARA COMO ARRENDATARIO ("EL ARRENDATARIO") DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

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 NUMERO 10, 628, VOLUMEN CCCXLVIII, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 140 LIC. JORGE A. GARCIA CORCUERA, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PUBLICO 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 ASI COMO UN AREA COMUN 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 EN SU INTERES DAR EN ARRENDAMIENTO EL **LOCAL** EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.

I.6 ES EL LEGITIMO PROPIETARIO DE EL **LOCAL**, QUE SE UBICA DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL DEL RIO PLAZA COMERCIAL.

II LAS DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO SERAN AQUELLAS INCLUIDAS EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO, MISMAS QUE SE TIENEN POR AQUÍ REPRODUCIDAS.

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

CLAUSULAS

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

SEGUNDA. ENTREGA DEL LOCAL.- LA POSESION JURIDICA Y FISICA DEL LOCAL AL ARRENDATARIO LA ENTREGARA LA ARRENDADORA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO EL ARRENDATARIO HAYA CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES QUE SE REFIERE LA CLAUSULA 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 TERMINO SE DEFINE EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE) A (I) HABER ENTREGADO UN PROYECTO DE OBRAS DE ADECUACION DEL LOCAL Y, MISMO QUE DEBERA HABER SIDO AUTORIZADO POR LA ARRENDADORA; (II) ABRIR AL PUBLICO EL LOCAL EN EL PLAZO Y TERMINOS DE LA CLAUSULA DECIMA CUARTA Y ANEXO "C"

Y LA TOTALIDAD DEL COSTO DEL AIRE ACONDICIONADO A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA DECIMA QUINTA (EN CASO QUE APLIQUE).

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

EN CASO DE RESCISION POR LAS CAUSAS PREVISTAS EN LA PRESENTE CLAUSULA, EL **ARRENDATARIO** DEBERA PAGAR A LA **ARRENDADORA** LA PENA CONVENCIONAL SEÑALADA EN LA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO, PUDIENDO LA **ARRENDADORA** COBRAR DICHA PENA DE CUALQUIER CANTIDAD ENTREGADA A LA FECHA DE RESCISION POR EL **ARRENDATARIO** A LA **ARRENDADORA** POR CUALQUIER CONCEPTO, INCLUYENDO EN CALIDAD DE GARANTIA.

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

CUARTA. GIRO.- EL ARRENDATARIO PODRA UNICAMENTE USAR EL **LOCAL** PARA LOS FINES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO "C" DEL PRESENTE, SUJETANDOSE POR ENDE, A LOS ARTICULOS 1737 (MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE) FRACCION III Y 1817 (MIL OCHOSIENTOS DIECISIETE) FRACCION II, AMBOS DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS. EN NINGUN CASO PODRA EL ARRENDATARIO VARIAR EL USO O DESTINO DEL **LOCAL** SIN LA AUTORIZACION POR ESCRITO DE LA **ARRENDADORA** Y/O DE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL.



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

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

(I) RESPETAR LA EXCLUSIVIDAD EN TERMINOS 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 INFRACCION A LA EXCLUSIVIDAD.

QUINTA. RENTA.- COMO RENTA O CONTRAPRESTACION EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL **LOCAL**, EL **ARRENDATARIO** PAGARA A LA **ARRENDADORA** POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL, LAS CANTIDADES SEÑALADAS EN EL ANEXO "D" DEL PRESENTE CONTRATO, CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRECISAN EN DICHO ANEXO, Y EN LA CLAUSULA OCTAVA DEL PRESETE CONTRATO.

LA **RENDA FIJA** O LA **RENDA CIERTA Y DETERMINADA MINIMA MENSUAL**, SEGÚN SEA EL CASO, SE CUBRIRA POR ADELANTADO DURANTE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DIAS CALENDARIO DE CADA MES, LA **RENDA VARIABLE**, SI LA HUBIESE, SE CUBRIRA DENTRO DE LOS PRIMERO 15 (QUINCE) DIAS DEL MES SIGUIENTE AL QUE CORRESPONDA.

EL **ARRENDATARIO** CONVIENE EN QUE TODO MES DE ARRENDAMIENTO LE ES FORZOSO Y QUE LO PAGARA INTEGRO AUN CUANDO OCUPE EL LOCAL SOLO UN DIA, 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 MINIMA MENSUAL, SEGÚN SEA EL CASO, SE INCREMENTARA ANUALMENTE EN EL MISMO PORCENTAJE QUE LA INFLACION (INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) QUE INDIQUE EL BANCO DE MEXICO, CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 12 (DOCE) MESES INMEDIATOS ANTERIORES. DESDE ESTE MOMENTO EL **ARRENDATARIO** RECONOCE EN FORMA EXPRESA QUE DICHOS INCREMENTOS OPERARAN EN FORMA AUTOMATICA, SIN NECESIDAD DE AVISO PREVIO AL **ARRENDATARIO**.

SEPTIMA. 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, VARIACION O NUEVA IMPOSICION, CONTINUARA A CARGO DEL **ARRENDATARIO**.

OCTAVA. FECHA, FORMA Y LUGAR DE PAGO.*- EL PAGO DE LA RENTA SE CUBRIRA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LA CLAUSULA QUINTA Y EL ANEXO "D" SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO PREVIO, UNICA 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 DEPOSITO DE OPERACIONES Y GARANTIA, EN LOS TERMINOS DE LAS SIGUIENTES CLAUSULAS. CUALQUIER PAGO SE CONSIDERARA RECIBIDO SALVO BUEN COBRO.

NOVENA. INTERESES MORATORIOS.- INDEPENDIENTEMENTE DE LA PROCEDENCIA DE LAS CAUSALES DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO DE LA APLICACIÓN DE LAS PENAS CONVENCIONALES Y DEMAS SANCIONES ECONOMICAS EN TERMINOS DEL REGLAMENTO DEL REGIMEN DE CONDOMINIO, **ARRENDATARIO** PAGARA UN INTERES MORATORIO POR CADA DIA DE RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA ESTIPULADA, O EN EL RETRASO DE CUALQUIER CANTIDAD DEBIDA A FAVOR DE LA **ARRENDADORA** EN TERMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, EQUIVALENTE A LA TASA DE INTERES INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO (TIE) POR 3.5 POR CIENTO (TRES PUNTO CINCO) ANUAL SOBRE EL SALDO ADEUDADO.



DECIMA. DE LA GARANTIA.- LA CANTIDAD ENTREGADA EN GARANTIA \$25.00.00 (VEITICINCO MIL PESOS 00/100M.N) CORRESPONDE A UN 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.

DECIMA PRIMERA. DERECHO DE ARRENDAMIENTO.- EL ARRENDATARIO NO PODRA BAJO NINGUN MOTIVO COBRAR EN CASO DE TRASPASO DEL LOCAL O TERMINACION DEL PRESENTE CONTRATO, CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO, DE TRASPASO, PUNTO COMERCIAL, "GUANTE", O CONCEPTOS SIMILARES.

DECIMA SEGUNDA. DEL SUBARRENDAMIENTO, TRASPASO Y CESION.- EL ARRENDATARIO NO PODRA 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 TITULO. EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTA CLAUSULA SERA MOTIVO DE RESCISION. LA ARRENDADORA PODRA 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.

DECIMA TERCERA. REGIMEN DE CONDOMINIO Y MANTENIMIENTO.- EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUMPLIR Y RESPETAR EN TODOS SUS TERMINOS LAS DISPOSICIONES DEL REGIMEN EN CONDOMINIO CORRESPONDIENTE AL CENTRO COMERCIAL (EL "REGIMEN DE CONDOMINIO") Y EL REGLAMENTO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO, (EL REGLAMENTO), ASI COMO LOS DEMAS REGLAMENTOS, CIRCULARES, NORMAS, POLITICAS Y DEMAS DIRECTRICES QUE EMITA LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS O LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL. IGUALMENTE, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUBRIR PUNTUALMENTE, A PARTIR DE DIA 01- PRIMERO DE DICIEMBRE DEL AÑO 2017- DOS MIL DIECISIETE, LOS PAGOS POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA, AIRE ACONDICIONADO O CUALQUIER OTRO GASTO ORDINARIO O EXTRAORDINARIO QUE LE REQUIERA LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL.



ASI MISMO, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A CUBRIR A LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL POR CONCEPTO DE FONDO DE GARANTIA 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 DEBERA SER ENTREGADO A LA ADMINISTRACION 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 GARANTIA SE CONSTITUYE PARA GARANTIZAR LA ENTREGA DEL LOCAL SI ADEUDOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRA CANTIDAD DEBIDA POR EL **ARRENDATARIO** EN TERMINOS DEL REGIMEN 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 TERMINOS DEL PRESENTE CONTRATO. LA CANTIDAD ENTREGADA COMO FONDO DE GARANTIA SE ACTUALIZARA AL CAMBIAR POR CUALQUIER CONCEPTO EL MONTO DE LAS APORTACIONES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y LE SERA REINTEGRADA AL **ARRENDATARIO** AL DESOCUPAR EL **LOCAL** EN CASO DE QUE NO TUVIERE ADEUDO ALGUNO A ESA FECHA.

EL **ARRENDATARIO** DEBERA MANTENER EL **LOCAL** LIMPIO Y SIN DESPERFECTOS QUE AFECTEN LA IMAGEN DEL CENTRO COMERCIAL Y SERA RESPONSABLE DEL MANTENIMIENTO DEL **LOCAL**, ASI COMO CUALQUIER CLASE DE REPARACION NECESARIA PARA UTILIZAR EL MISMO PARA EL DESTINO QUE FUE ARRENDADO.

LA **ARRENDADORA** SE RESERVA LOS DERECHOS DE CONDOMINIO INHERENTES AL **LOCAL**, POR LO QUE SERA PRECISAMENTE ESTA LA QUE COMPAREZCA A LAS JUNTAS DE CONDOMINIOS Y TOME LAS DECISIONES QUE ESTIME CONVENIENTES EN ESTE SENTIDO.

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

EL **ARRENDATARIO** SERA RESPONSABLE DE TODAS Y CUALQUIER CONTINGENCIA O RESPONSABILIDAD AMBIENTAL QUE SE DERIVE DE SU USO Y GOCE DEL **LOCAL**. ASI MISMO, EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A OBSERVAR TODAS LAS REGULACIONES LEGALES YA SEAN MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES RELACIONADAS CON LA PROTECCION 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 LEGISLACION Y NORMATIVIDAD MUNICIPAL, ESTATAL O FEDERAL APLICABLE.

DECIMA 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 DEBERA DE LLEVAR A CABO LAS ADECUACIONES NECESARIAS EN EL LOCAL PARA TAL EFECTO.

LOS TRABAJOS DE ADECUACION DEL **LOCAL** SERAN APROBADOS POR LA **ARRENDADORA** QUIEN TENDRA UN ESTRICTO PROCESO DE REVISION Y APROBACION DE PROYECTOS E INGENIERIAS NECESARIAS.

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

LAS ADECUACIONES QUE LLEVE A CABO EL **ARRENDATARIO** NO PODRAN ALTERAR LA ESTRUCTURA DEL **LOCAL** NI PODRA DERRUMBAR O AFECTAR PAREDES, PISOS O CONSTRUIR NUEVAS EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES. SOLO SE PERMITIRA AQUELLAS ADECUACIONES DE TABLA ROCA, TECHOS FALSOS O ADECUACIONES DE MADERA DE FACIL INSTALACION Y REMOCION.

EN CASO DE QUE EL **ARRENDATARIO** PRETENDA REALIZAR MEJORAS U OBRAS DE IMPORTANCIA QUE ALTEREN LA ESTRUCTURA DE LAS CONSTRUCCIONES ACTUALES EN LOS TERMINOS MENCIONADOS, REQUERIRA EN TODO MOMENTO DEL CONSENTIMIENTO Y AUTORIZACION PREVIA Y POR ESCRITO DE LA **ARRENDADORA**. CUALQUIER ADECUACION, MANTENIMIENTO, REPARACION Y EN GENERAL CUALQUIER EROGACION RALIZADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL **LOCAL** SERAN POR CUENTA DEL **ARRENDATARIO**.

LAS ADECUACIONES DEL **LOCAL** SOLO SE PODRAN LLEVAR A CABO EN EL HORARIO QUE DETERMINE LA **ARRENDADORA** O LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL. DE IGUAL MANERA, LAS ADECUACIONES DEL **LOCAL** NO PODRAN AFECTAR LA OPERACION DEL CENTRO COMERCIAL Y DEBERAN EN TODO MOMENTO CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES DEL REGIMEN DE CONDOMINIO Y SUS REGLAMENTOS.

SERAN POR CUENTA Y RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO CONTAR CON TODOS LOS PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES NECESARIAS, TANTO MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES CUALQUIER CLASE DE REPARACION O ADECUACION DEL LOCAL EN SU



CASO,ASI COMO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LABORALES, DE SEGURO SOCIAL O FISCALES RESPECTO DE DICHAS REPARACIONES O ADECUACIONES.

INDEPENDIENTEMENTE DE LA SANCIONES A CARGO DEL **ARRENDATARIO** EN TERMINOS DEL PRESENTE CONTRATO O QUE SE ESTABLEZCAN EN EL REGLAMENTO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO, EN CASO DE QUE EL **ARRENDATARIO** NO REALICE LA APERTURA AL PUBLICO DEL **LOCAL** EN LA FECHA DE APERTURA DEL **LOCAL**, DEBERA PAGAR A LA **ARRENDADORA**, UNA CANTIDAD IGUAL A UN SALARIO MINIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, POR METRO CUADRADO DEL AREA PRIVATIVA DEL LOCAL, POR CADA DIA DE RETRASO.

DECIMA QUINTA. SERVICIOS PUBLICOS.- SERAN POR CUENTA DEL **ARRENDATARIO** EL PAGO PUNTUAL DE LOS SERVICIOS PUBLICOS CONTRATADOS. EN CASO DE QUE SEA POR DESCUIDO O NEGLIGENCIA DICHOS SERVICIOS SEAN SUSPENDIDOS, SERA POR CUENTA DEL **ARRENDATARIO** LA INSTALACION O RECONEXION DE LOS MISMOS. ASI MISMO, AL DESOCUPAR EL **LOCAL**, EL **ARRENDATARIO** DEBERA 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 SERA CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ANEXO "B" DEL PRESENTE CONTRATO.

DECIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD.- EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 1910 Y 1913 DEL CODIGO CIVIL FEDERAL Y 1807 (MIL OCHOCIENTOS SIETE) Y 1810 (MIL OCHOCIENTOS DIEZ) Y 1388 (MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO), 1471 (MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE) Y DEMAS APLICABLES DEL CAPITULO V DEL TITULO II DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EL **ARRENDATARIO** SERA RESPONSABLE POR CUALQUIER DAÑO O PERJUICIO QUE CAUSE AL LOCAL, A LA **ARRENDADORA**, A LA ADMINISTRACION 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 ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL Y/O A LA **ARRENDADORA** A SALVO Y SIN RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER RECLAMACION.

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



EL **ARRENDATARIO** SERA 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 VIOLACION O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL **ARRENDATARIO** DE LAS OBLIGACIONES ANTERIORES, SIN PERJUICIO DE DIVERSAS CAUSALES DE TERMINACION ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, LA **ARRENDADORA** TENDRA, LA OPCION DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO Y PEDIR DE INMEDIATO LA DESOCUPACION DEL **LOCAL**, BAJO LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE CONTRATO.

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

DECIMA OCTAVA. PRIVACION DEL USO DEL LOCAL.- EN CASO DE PRIVACION, DESPOJO, PERTURBACION, HUELGA O CUALQUIER OTRO ACTO DE TERCEROS QUE AFECTE EL USO O GOCE DEL **LOCAL**, O LA POSESION DEL MISMO POR ACTOS IMPUTABLES O RELACIONADOS CON EL **ARRENDATARIO**, ESTE TENDRA LA OBLIGACION 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. CONTINUARA LA OBLIGACION DEL **ARRENDATARIO** DEL PAGO PUNTUAL DE LA RENTA PACTADA.

CUANDO OCURRA ALGUNA DE DICHAS EVENTUALIDADES, EL **ARRENDATARIO** DEBERA DE NOTIFICAR A LA **ARRENDADORA** A MAS TARDAR EL TERCER DIA HABIL SIGUIENTE AL QUE TENGA CONOCIMIENTO DE ESAS EVENTUALIDADES.

DECIMA NOVENA. CAUSAS DE RESCISION.- ADEMAS DE LAS CAUSAS DE RESCISION QUE ESTABLECE EL ARTICULO 1817 (MIL OCHOSIENTOS DIECISIETE) DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, LA **ARRENDADORA** PODRA DECLARAR RESCINDIDO ESTE CONTRATO Y, EN SU CASO, PROCEDER EN LOS TERMINOS PREVISTOS EN LA CLAUSULA 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 CONSERVACION 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 AUTORIZACION POR ESCRITO DE LA **ARRENDADORA** O DE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL.

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

D) SI EL **ARRENDATARIO** INCURRE EN LA OMISION DE PAGO PUNTUAL DE UNA O MAS 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 POSESION DEL **LOCAL** OBJETO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO.

G) SI EL **ARRENDATARIO** NO CUMPLE O VIOLA CUALQUIERA DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO, CON LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS O CUALQUIER OTRA DISPOSICION, POLITICA O DIRECTRIZ QUE MARQUE LA PROPIA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS O LA ADMINISTRACION 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 APORTACION O GASTO ESTIPULADO EN EL REGLAMENTO DE REGIMEN EN CONDOMINIO, POR ACUERDO DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS O POR DISPOSICION DE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL;

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

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

W
R



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

LAS ADECUACIONES O MEJORAS AL **LOCAL** QUEDARAN EN BENEFICIO DEL MISMO; SIN EMBARGO, SI LA **ARRENDADORA** ASI LO SOLICITARE, EL **ARRENDATARIO** DEBERA DE RETIRAR A SU COSTO DICHAS ADECUACIONES Y DEVOLVER EL LOCAL EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE LAS ENTREGO.

EN CASO DE QUE LLEGADO EL VENCIMIENTO O TERMINACION DEL CONTRATO EL **ARRENDATARIO** CONTINUE OCUPANDOLO, SE ENTENDERA QUE LO ESTA HACIENDO CONTRA OPOSICION EXPRESA DE LA **ARRENDADORA**, POR LO QUE ADEMAS DE SEGUIR CUBRIENDO LAS RENTAS E INCREMENTOS DE RENTAS, DEBERA CUBRIR LA PENA CONVENCIONAL A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA SIGUIENTE, SIN QUE POR LA ACEPTACION DEL PAGO SE CONSIDERE PRORROGADO EL TERMINO O RENOVADO EL CONTRATO.

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

INDEPENDIENTEMENTE DE LO SEÑALADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE, EN CASO DE OCUPACION INDEBIDA DEL **LOCAL** POR PARTE DEL **ARRENDATARIO**, QUE SE CONSIDERARA DESDE LA FECHA EN QUE SE ORIGINE LA TERMINACION O CAUSA DE RESCISION, O BIEN POR NO CUMPLIRSE LAS CONDICIONES A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA TERCERA, EL **ARRENDATARIO**, ADEMAS DE CONTINUAR OBLIGADO AL PAGO DE LA RENTA EN LOS TERMINOS DE ESTE CONTRATO Y SUS CORRESPONDIENTES AUMENTOS, PAGARA A LA **ARRENDADORA** MENSUALMENTE UNA CANTIDAD ADICIONAL IGUAL AL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LA **RENDA FIJA** O DE LA **RENDA CIERTA Y DETERMINADA MINIMA 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 CONSIGNACION DE LAS RENTAS NO LO LIBERARA DE LA PENA AQUÍ PACTADA. ADICIONALMENTE AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, EL MONTO DE LA GARANTIA

Tam
TAMAULIPAS

Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA DECIMA, QUEDARA EN BENEFICIO DE LA ARRENDADORA.

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

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

VIGESIMA CUARTA. SEGUROS.- DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO EL **ARRENDATARIO** DEBERA CONTRATAR A SU COSTO UN SÉGURO 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 DOLARES USCY) O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL POR CADA SINIESTRO, ADICIONALMENTE DEBERA CONTRATAR UN SEGURO SOBRE SUS CONTENIDOS, LAS POLIZAS QUE AMPAREN DICHOS SEGUROS DEBERAN INCORPORAR UNA CLAUSULA POR LA CUAL LA COMPAÑÍA ASEGURADORA RENUNCIE A EJERCER SUS DERECHOS DE SUBROGACION EN CONTRA DE TERCEROS IMPLICADOS EN EL SINIESTRO. EL **ARRENDATARIO** SE OBLIGA A ENTREGAR UNA COPIA DE DICHAS POLIZAS A LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL.

LA POLIZA EMITIDA POR LA COMPAÑÍA ASEGURADORA DEBERA CONTENER LA ESTIPULACION DE QUE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA NO CANCELARA LA POLIZA SIN AVISO PREVIO DE CUANDO MENOS 30 (TREINTA) DIAS A LA **ARRENDADORA** Y AL **ARRENDATARIO**.



EL COSTO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE AREAS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL SERA CUBIERTO POR EL **ARRENDATARIO** DIRECTAMENTE A LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL, COMO PARTE DE LAS APORTACIONES A SU CARGO QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO.

EN EL EVENTO DE QUE EL **ARRENDATARIO** NO CUMPLA CON SU OBLIGACION DE CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE LOS SEGUROS A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA VIGESIMA CUARTA, LA **ARRENDADORA** TENDRA LA FACULTAD DE PAGAR POR LA CONTRATACION Y/O RENOVACION DE DICHO SEGURO, A CARGO Y COSTA DEL **ARRENDATARIO**, QUIEN DEBERA REEMBOLSARLE INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES PAGADAS POR TALES CONCEPTOS POR LA **ARRENDADORA**, JUNTO CON EL SIGUIENTE PAGO DE RENTA QUE CORRESPONDA.

VIGESIMA QUINTA. INDEMNIZACION. 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 CUALQUIER RECLAMOS, DEMANDAS, RESPONSABILIDADES, MULTAS, ACCIONES, PROCEDIMIENTOS, ORDENES, DECRETOS, SENTENCIAS DE CUALQUIER MATERIA O NATURALEZA POR PARTE, O EN FAVOR, DE CUALQUIER PERSONA, Y CONTRA Y RESPECTO A CUALQUIER COSTOS, DAÑOS, PERJUICIOS Y GASTOS, INCLUYENDO HONORARIOS DE ABOGADOS, QUE RESULTEN O SE RELACIONEN CON PERDIDAS DE VIDAS, DAÑOS PERSONALES O DAÑOS MATERIALES QUE SURJAN DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR: (I) CUALQUIER OBRA DE CONSTRUCCION HECHA POR EL **ARRENDATARIO**, INCLUYENDO LAS REMODELACIONES; (II) LOS CONTRATISTAS, SUBCONTRATISTAS, TRABAJADORES O PROVEDORES QUE HAYAN REALIZADOS OBRAS DE CONSTRUCCION PARA EL **ARRENDATARIO** O HAYAN SUMINISTRADO MATERIALES PARA EL LOCAL; (III) CUALQUIER ACCION O GRAVAMENES A CARGO DEL **ARRENDATARIO**; (IV) CUALQUIER DEDUDA DE LA **ARRENDADORA**, YA SEA EN DINERO O ESPECIE, POR EL COSTO DE CUALQUIER OBRA HECHA, PARA, POR CUENTA O EN NOMBRES DEL ARRENDATARIO; (V) LA FALTA DE LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES Y DEMAS DOCUMENTOS DE AUTORIDADES GUBERNAMENTALES QUE SE HUBIEREN REQUERIDO RESPECTO A LAS OBRAS DE CONSTRUCCION, 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 OCUPACION DEL LOCAL, MEJORAS, INSTALACIONES, REPAROS O COSAS EN EL MISMO O POR CUALQUIER ACTO Y OMISION DEL **ARRENDATARIO**,



CONCESIONARIO O LICENCIATARIO DEL **ARRENDATARIO**, O DE LOS RESPECTIVOS TRABAJADORES, AGENTES, CONTRATISTAS O INVITADOS DE LOS ANTERIORES EN EL LOCAL O SUS ANEXOS O COSAS EN EL MISMO O EN CUALQUIER AREA COMUN DEL CENTRO COMERCIAL; Y (VII) CUALQUIER ACCION DEL ARRENDADORA O DE SUS REPRESENTANTES, MANDATARIOS, FACTORES, DEPENDIENTES O TRABAJADORES DEL ARRENDADORA O PERSONAL DE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL, QUE SEA HECHA COMO RESULTADO DE CUALQUIER ACTO, OMISION O MANIFESTACION DEL **ARRENDATARIO** O CUALQUIER CONCESIONARIO O LICENCIATARIO DEL MISMO O LOS RESPECTIVOS TRABAJADORES O CONTRATISTAS DE LOS ANTERIORES. LA **ARRENDADORA** Y SUS CAUSAHABIENTES POR CUALQUIER PERDIDA DE VIDA, DAÑOS MATERIALES O PERSONALES O DAÑOS A PROPIEDADES O NEGOCIOS O POR INTERRUPCION DE NEGOCIOS QUE PUDIERAN SER OCASIONADAS POR CUALQUIER FALTA DE PARTE DE CUALQUIER INQUILINO DEL CENTRO COMERCIAL.

VIGESIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- SIN PERJUICIOS DE OBLGACIONES Y DERECHOS QUE SE ESTABLECEN EN OTRAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO DEL EL REGLAMENTO, EL ARRENDATARIO ESTARA OBLIGADO A LO SIGUIENTE:

1 EL **ARRENDATARIO** NO PODRA RETENER LA RENTA EN NINGUN CASO Y BAJO NINGUN TITULO, A EXCEPCION DE UN MANDATO JUDICIAL, AUNQUE SEA POR FALTA DE REPARACIONES URGENTES O INDISPENSABLES AL LOCAL, YA QUE DICHA OBLIGACION RECAE SOBRE EL **ARRENDATARIO** EN LOS TERMINOS DE LA CLAUSULA DECIMA TERCERA. EN ESTE SENTIDO, EL **ARRENDATARIO** RENUNCIA EN ESTE ACTO A LO PREVISTO POR EL ARTICULO 1727(MIL SETECIENTOS VEINTISIETE) DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.

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

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

4 A CUMPLIR TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES EN TERMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO CUMPLIR Y RESPETAR LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES Y DEL REGLAMENTO DEL REGIMEN DE CONDOMINIO, LOS ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS, LAS REGLAS O POLITICAS DE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL Y A CUBRIR PUNTUALMENTE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, PUBLICIDAD, SEGUROS, FONDO DE RESERVAR O CUALQUIER OTRA APORTACION QUE DECRETE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL.

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

VIGESIMA SEPTIMA. PUBLICIDAD Y NOMBRE DEL CENTRO COMERCIAL. LA ARRENDADORA PODRA ESTABLECER PROGRAMAS DE PUBLICIDAD Y DE EVENTOS PROMOCIONALES EN CUALQUIER MOMENTO, LOS CUALES SERVIRAN PARA PROMOVER EL CENTRO COMERCIAL, Y PARA TALES EFECTOS PODRA 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 AUTRIZACION POR ESCRITO DE LA **ARRENDADORA**.

VIGESIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES. TODOS LOS AVISO Y NOTIFICACIONES QUE SE REQUIERAN EN TERMINOS DE ESTE CONTRATO DEBERAN CONSTAR POR ESCRITO Y ENVIARSE POR CORREO CERTIFICADO, CON PORTE PREVIAMENTE PAGADO, CON ACUSE DE RECIBO, O ENVIARSE POR SERVICIO DE MENSAJERIA, O BIEN ENTREGARSE PERSONALMENTE A UN REPRESENTANTE DE LA PARTE RECEPTORA, O ENVIARSE POR FAX(SIEMPRE Y CUANDO SIMULTANEAMENTE SE ENVIE UN AVISO IDENTICO POR CORREO O SERVICIO DE MENSAJERIA, O SE ENTREGUE PERSONALMENTE EN LOS TERMINOS DE ESTA CLAUSULA VIGESIMA NOVENA) O BIEN MEDIANTE NOTIFICACION REALIZADA POR FEDATARIO PUBLICO O DE LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

TODA ESTAS COMUNICACIONES DEBERAN DIRIGIRSE A LA PARTE A QUIEN PRETENDA DARSE LA NOTIFICACION O EL AVISO, MEDIANTE SU ENVIO O ENTREGA AL DOMICILIO QUE APARECE A CONTINUACION:

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



AYUNTAMIENTO
REYNOSA
2016 - 2018

COMAPA
REYNOSA

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

TODOS LOS AVISOS Y COMUNICACIONES ASI DIRIGIDAS Y ENVIADAS SE CONSIDERARAN ENTREGADAS, EN LA FECHA QUE OCURRA LO PRIMERO DE (I) CUANDO SEAN EFECTIVAMENTE ENTREGADAS; (II) EL PRIMER DIA HABIL SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE DEPOSITEN CON UN SERVICIO AEREO DE MENSAJERIA, EN CADA CASO DIRIGIDO AL DOMICILIO DEL DESTINATARIO, ASI MISMO, TODOS LOS AVISOS Y COMUNICACIONES ENTREGADAS PERSONALMENTE O POR MEDIO DE FEDATARIO PUBLICO O POR LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, SE CONSIDERARAN DADOS CUANDO SEAN EFECTIVAMENTE RECIBIDAS POR NO EN NOMBRE DE LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO, SEGÚN SEA EL CASO. SI LAS COMUNICACIONES SON ENVIADAS POR FAX, EL AVISO EN CUESTION SE CONSIDERARA ENTREGADO Y RECIBIDO CUANDO EL FAX SEA TRNSMITIDO AL NUMERO DE FAX DE LA PARTE RECEPTORA ANTES ESPECIFICADA, Y LA PARTE TRANSMISORA HAYA CONFIRMADO LA TRANSMISION COMPLETA DURANTE HORAS HABLES O EL DIA HABIL SIGUIENTE EN CASO DE NO ENVIARSE DURANTE HORAS HABLES, SIEMPRE Y CUANDO, SIMULTANEAMENTE SE ENVIE UN AVISO IDENTICO POR SERVICIO DE MENSAJERIA O ENTREGA PERSONAL, O DE CUALQUIER OTRA FORMA PREVISTA EN ESTA CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA. LAS PARTES PODRAN DESIGNAR UN NUEVO DOMICILIO NOTIFICANDOLO A LA OTRA PARTE MEDIANTE AVISO PREVIO POR ESCRITO CON POR LO MENOS DIEZ (10) DIAS NATURALES DE ANTICIPACION AL CAMBIO DE DOMICILIO.

VIGESIMA NOVENA. TERMINACION ANTICIPADA.- EL **ARRENDATARIO** PODRA DAR ANTICIPADAMENTE POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO, PARA LO CUAL DEBERA AVISARLE POR ESCRITO A LA ARRENDADORA DE SU INTENCION DE DESOCUPAR, CUANDO MENOS CON SESENTA (60) DIAS DE ANTICIPACION. EN CASO DE TERMINACION ANTICIPADA POR PARTE DEL **ARRENDATARIO**, ESTE DEBERA CUBRIR COMO PENALIDAD LA CANTIDAD QUE SEÑALA LA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO.

INDEPENDIEMENTE DEL PAGO DE LAS RENTAS CORRESPONDIENTES HASTA LA FECHA DE DESOCUPACION Y ENTREGA DE LA POSESION DEL **LOCAL** A LA **ARRENDADORA**.

TRIGESIMA. JURISDICCION Y COMPETENCIA. EL PRESENTE CONTRATO SERA REGIDO E INTERPRETADO CONFORME AL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES DEL PRESENTE SE SOMETEN DE MANERA EXPRESA E IRREVOCABLE A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE REYNOSA, TAMAULIPAS Y EXPRESAMENTE RENUNCIAN A CUALQUIER OTRA JURISDICCION QUE PUDIERA

Tam
TAMAULIPAS

Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



CORRESPONDERLES POR RAZON DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO O POR CUALQUIER CAUSA.

TRIGESIMA PRIMERA. MISCELANEOS.

MODIFICACIONES. NINGUNA MODIFICACION O RENUNCIA A LO PREVISTO EN ESTE CONTRATO SERA VALIDAD A MENOS QUE CONSTE POR ESCRITO Y ESTE FIRMADA POR LA PARTE EN CONTRA DE LA CUAL PRETENDE HACERSE EXIGIBLE.

INTEGRIDAD. EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUYE EL UNICO Y TOTAL ACUERDO ENTRE LAS PARTES CON RELACION 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 CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, SOLO TENDRAN EFECTOS DE REFERENCIA, POR LO QUE NO SE AFECTA SU INTERPRETACION NI SE CONSIDERAN PARTE DE LAS MISMAS.

FUERZA MAYOR. LAS PARTES DEL PRESENTE GOZARAN 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 SERA IGUAL A LA DURACION DEL EVENTO DE FUERZA MAYOR, PERO NO EXCEDERA DE 30 (TREINTA) DIAS. SE ENTENDERA POR EVENTO DE FUERZA MAYOR AQUELLOS SUCESOS CAUSADOS POR CIRCUNSTANCIAS FUERA DEL CONTROL DE LA PARTE RESPONSABLE DE LA OBLIGACION QUE HACEN RAZONABLEMENTE IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION A CARGO DE DICHA PARTE.

DEFINICIONES. LOS TERMINOS EN MAYUSCULA TENDRAN EL SIGNIFICACO QUE SE LES DA EN EL PRESENTE CONTRATO Y SUS RESPECTIVOS ANEXOS, Y SERAN USADOS INDISTINTAMENTE EN SINGULAR O EN PLURAL. CONFIDENCIALIDAD.

LAS PARTES CONVIENEN QUE TODA LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE CONTRATO, ASI COMO CUALQUIER INFORMACION REVELADA POR LA **ARRENDADORA** RESPECTO A LOS TERMINOS CONTENIDOS EN DICHS DOCUMENTOS, SE CONSIDERARA COMO INFORMACION PRIVILEGIADA Y/O CONFIDENCIAL, POR LO QUE EL **ARRENDATARIO** NO PODRA REVELAR DICHA INFORMACION A PERSONA ALGUNA. EL **ARRENDATARIO** RECONOCE QUE EL DIVULGAR CUALQUIER INFORMACION CONFIDENCIAL, PODRA CAUSAR

Tam
TAMAULIPAS

Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

Handwritten marks: a large checkmark and the letters 'CR'.



DAÑOS Y PERJUICIOS A LA ARRENDADORA EN SUS OPERACIONES Y RELACIONES CON TERCEROS Y POR LO TANTO EL ARRENDATARIO SE OBLGA A SACAR EN PAZ Y A SALVO A LA ARRENDADORA DE CUALQUIER RECLAMACION, PERDIDA, DAÑO, RESPONSABILIDAD, MENOSCABO O GASTO QUE SE DERIVE POR CUALQUIER DIVULGACION HECHA POR EL ARRENDATARIO.

PARA EFECTOS DE ESTA CLAUSULA, SE CONSIDERARA COMO INFORMACION PRIVILEGIADA Y/O CONFIDENCIAL TODO TIPO DE INFORMACION VERBAL, ESCRITA, IMPRESA, CONTENIDA EN MEDIOS MAGNETICOS O ELECTRONICOS O QUE DE CUALQUIER OTRA FORMA PUEDA DIVULGARSE A TERCEROS.

TRIGESIMA SEGUNDA. ANEXOS.- LOS ANEXOS QUE SE ENLISTAN A CONTINUACION FORMANDO PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO.

ANEXO "A".- DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO.

ANEXO "B".- DESCRIPCION DEL LOCAL

ANEXO "C".- TERMINOS 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 28 VEINTIOCHO DE FEBRERO DE 2017- DOS MIL DIECISIETE.

LA ARRENDADORA

C. GEORGINA RAMIREZ MOLINA

EL ARRENDATARIO

ING. JUAN GARCIA GUERRERO
ENCARGADO DEL DESPACHO
DE LA GERENCIA GENERAL

TESTIGOS

LIC. RICARDO CHAVA VILLARREAL
COMISARIO

LIC. MARIO ALBERTO MERLE ZAVALA
APODERADO LEGAL

DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO

II DECLARA EL ARRENDATARIO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE:

II.1 ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA MUNICIPAL, CREADO MEDIANTE DECRETO NO. 255, EXPEDIDO EN FECHA 2-DOS DE ABRIL DE 2003- DOS MIL TRES. 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 RIO PANUCO Y JOSE DE ESCANDON DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD

II.2 QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON CAPACIDAD JURIDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2016 SIGNADO POR LA DRA. MAKI ESTHER ORTIZ DOMINGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, MEDIANTE EL CUAL DA EN FAVOR DE SU REPRESENTANTE EL NOMBRAMIENTO CON EL QUE SE OSTENTA, LO ANTERIOR EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 1, 2 FRACCIONES XXXV, 3 Y 27 DE LA LEY DE AGUAS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; LOS ARTICULOS 1, 13 FRACCION II, 245 Y 246 DEL ESTATUTO ORGANICO DE LA COMAPA Y LOS ARTICULOS 2 Y 13 DEL DECRETO DE CREACION No. 255 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS EN FECHA 2 DE ABRIL DEL 2003.

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

II.4 QUE CONOCE EL PROYECTO DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO QUE SERA APLICABLE EN EL CENTRO COMERCIAL RECONOCIENDO QUE DICHOS DOCUMENTOS PODRA SUFRIR MODIFICACIONES HASTA EL MOMENTO DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN 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: **RIO PANUCO ESQUINA JOSE DE ESCANDON, COL. LONGORIA, REYNOSA, TAMAULIPAS, C.P. 88660.**



Tam
TAMAULIPAS

Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

DESCRIPCION 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 PISOS, 2 (DOS) AIRES ACONDICIONADOS CENTRALES, 4 (CUATRO) CAJAS FUERTES, 2 (DOS) MEDIOS BAÑOS LOS CUALES CONSTAN CON LAVABO CON SU RESPECTIVA LLAVES DE AGUA Y RETRETE CADAS UNO, CORTINA DE FIERRO, 5 (CINCO) PUERTA DE TAMBOR INTERIOR CON CHAPA Y CON PREPARACION PARA LOS SIGUIENTES SERVICIOS:

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

B) AGUA Y DRENAJE: EL LOCAL CONTARA CON LA TUBERIA REQUERIDA PARA ESTE SERVICIO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA SUMINISTRACION DE DICHO SERVICIO SERA POR PARTE DEL **ARRENDADORA** Y/O DE LA ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL Y EL PAGO DEL MISMO SE CARGARA A LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO QUE CORRESPONDA AL LOCAL EN VIRTUD DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE SE FORMALICE.

C) TELEFONO: LA CANALIZACION HASTA EL PIE DEL LOCAL SERA PROPORCIONADA POR LA **ARRENDADORA**, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA CONTRATACION DEL PROPIO SERVICIO SERAN POR CUENTA EXCLUSIVA DEL **ARRENDATARIO**, LO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE ESTE ULTIMO CONOCE Y ACEPTA QUE "DEL RIO PLAZA COMERCIAL" TIENE UN CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD CON LA COMPAÑIA TELMEX PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES, POR LO QUE SE OBLIGA A CONTRATAR EL MISMO CON DICHA COMPAÑIA Y CON NINGUNA OTRA

EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTA CLAUSULA SERA MOTIVO DE RESCISION 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.

TERMINOS DEL ARRENDAMIENTO

1.- FECHA DE ENTREGA DEL LOCAL. LA ARRENDADORA SE COMPROMETE A ENTREGAR LA POSESION FISICA Y JURIDICA DEL LOCAL AL ARRENDATARIO EL DIA 1-PRIMERO DE ENERO DE 2017-DOS MIL DIECISIETE, FECHA EN LA QUE DEBRA LLEVARSE A CABO LA APERTURA DEL LOCAL.

2.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. EL TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERA DE 12-DOCE MESES FORZOSO PARA EL ARRENDATARIO, INICIANDO EL 1- PRIMERO DE ENERO DE 2017- DOS MIL DIECISIETE Y TERMINANDO EL 31-TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE 2017-DOS MIL DIECISIETE.

3.- GIRO EL DESTINO DEL LOCAL SERA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA: SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO Y NO DEBERA VIOLAR EL DERECHO DE EXCLUSIVIDAD QUE TIENE LA TIENDA ANCLA EN LOS TERMINOS DE EL REGLAMENTO.

RENTA MENSUAL Y FORMA DE PAGO

COMO RENTA O CONTRAPRESTACION POR EL USO Y GOCE TEMPORAL DE EL LOCAL, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A PAGAR A PARTIR DEL DIA 28-VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO 2017-DOS MIL DIECISIETE, MENSUALMENTE LA CANTIDAD DE **\$27,500M.N (VEINTISIETE QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, MAS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) CORRESPONDIENTE, ASI COMO LOS INCREMENTOS A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA SEXTA DEL PRESENTE. MENOS LAS RETENCIONES QUE POR LEY CORRESPONDE.

LA RENTA SE CUBRIRA POR ADELANTADO DURANTE LOS PRIMERO 5 (CINCO) DIAS CALENDARIO DE CADA MES.



AYUNTAMIENTO
REYNOSA
2016 - 2018

COMAPA
REYNOSA

EN LA CIUDAD DE REYNOSA A LOS (01) DÍAS DEL MES DE ABRIL DE (2017) DOS MIL DIECISIETE, SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") ENTRE LA SOCIEDAD DESARROLLADORA JARACHINAS, S. DE R.L. 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, TAMAUULIPAS, REPRESENTADA POR EL ING. NESTOR DOMINGO GONZALEZ MEZA, COMO ARRENDATARIO (EL "ARRENDATARIO") DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

1. Declara la **ARRENDADORA** bajo protesta de decir verdad que:

1.1 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 Montaña 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.

1.2 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.

1.3 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



Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



why



Río Panuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

mfw

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.

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.

CLÁUSULAS

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

II. Las Declaraciones del **ARRENDATARIO** serán aquellas incluidas en el **Anexo "A"** del presente Contrato, mismas que se tienen por aquí reproducidas.

1.8 Es el legítimo propietario del LOCAL, que se ubica dentro del Centro Comercial.

1.7 Su registro federal de contribuyentes es DJA-040113-JR8.

1.6 Es su interés dar en arrendamiento el LOCAL en los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.

1.5 Que el Centro Comercial contiene unos LOCALS 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").

1.4 Mediante la Póliza Número 1,387 de fecha 14 de marzo del 2016 pasada ante la fe del Lic. José Enrique Guzmán Quiroga, Corredor Público número 20 del Estado de Nuevo León, se hizo constar la transformación de la sociedad DESARROLLADORA JARACHINAS, de una Sociedad Anónima de Capital Variable a una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

comercial bajo la denominación de "Plaza Periférico" (en lo sucesivo el "Centro Comercial").





Rio Panuco esquina con José de Escandón
 Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
 Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



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.

WJW

Una vez cumplidas las obligaciones a que se refiere esta Clausula 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.

En caso de rescisión por las causas previstas en la presente Clausula, el ARRENDATARIO deberá pagar a la ARRENDADORA la pena convencional señalada en la Clausula 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.

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.

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 Clausula Décima, la totalidad del depósito de operación y la totalidad del costo del aire acondicionado a que se refiere la Clausula Décima Quinta (en caso que aplique).





Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



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 periodo de 12 (doce) meses inmediatos

u/ya

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.

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.

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.

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

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

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).





Río Panuco esquina con José de Escandón
 Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
 Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

mf/m

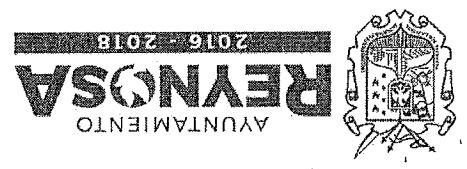
Décima. Garantía.- El **ARRENDATARIO** entrega con anterioridad a la **ARRENDADORA** la cantidad que se señala como garantía en el **Anexo "C"**, por concepto de garantía a efecto de garantizar la entrega del **LOCAL** en buenas condiciones, así como el pago de los servicios, así como para cubrir cualquier 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 adelantado de servicios o cualquier otro adeudo que pudiere tener el **ARRENDATARIO** en los términos del presente Contrato.

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 (TIE) por 3.5 (tres punto cinco) anual sobre el saldo adeudado.

Octava. Fecha, Forma y Lugar de Pago.- El pago de la renta se cubrirá de acuerdo a lo establecido por la **Clausula 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.

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**.

anteriores. Desde este momento el **ARRENDATARIO** reconoce en forma expresa que dichos incrementos operarán en forma automática, sin necesidad de aviso previo al **ARRENDATARIO**.



ms

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 2016- dos mil dieciséis, 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**

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 Clausula 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 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.

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.



Río Pánuco esquina con José de Escandón
 Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
 Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

ufm

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.

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.

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**.

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** 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.

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.



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. Solo 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

Río Pánusco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



msw



Décima Séptima. Otras Responsabilidades. - El ARRENDATARIO asume todas las responsabilidades derivadas de sus relaciones con sus trabajadores, dependientes,

condiciones que se establecen en el presente Contrato.

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

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.

futuras.

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

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

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.



- 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.

hym

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:

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 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.

subcontratistas a su servicio, obligándose a dejar al **LOCAL**, la **ARRENDADORA** y/o el le hiciere, independientemente que la **ARRENDADORA** pueda demandar la rescisión del Contrato por esta causa.



Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

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**

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.

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.

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**.

- de uso y posesión del **LOCAL** objeto del presente arrendamiento.
- f) Si el **ARRENDATARIO** dejare de pagar cualquier cantidad que se adeude por concepto de condomínios o cualquier otra disposición, política o directriz que marque la propia asamblea de condomínios 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 condomínios 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.

msm



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

1768 (mil setecientos sesenta y ocho) y 1811 (mil ochocientos once) del Código Civil **ARRENDATARIO** a lo estipulado en los artículos 1762 (mil setecientos noventa y dos), entregar el **LOCAL** el día del vencimiento, renunciando por lo tanto el interesado en el nuevo arrendamiento del **LOCAL**, debiendo el **ARRENDATARIO** prorrogarlo por ningún espacio de tiempo, ni preferir al **ARRENDATARIO** sobre otro con el **Anexo "C"**, la **ARRENDADORA** no queda por ningún concepto obligada a **Vigésima Segunda. Del Vencimiento.-** Una vez vencido este Contrato, de conformidad

ARRENDADORA.

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

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

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





Río Pánuco esquina con José de Escandón
 Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
 Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

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

W/W

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.

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.

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**.

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 US\$) 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.





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**

mf

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:

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 éste; (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.



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**.

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**.

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**.

5. Obtener todas y cada una de las licencias y autorizaciones necesarias para operar el **LOCAL** y mantenerlo en operación.

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.

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.

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.

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.

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 Clausula 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.

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"

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 Clausula 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:



mfjm

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

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 consideraran parte de las mismas.

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.

Trigésima Primera. Misceláneos. 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.

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.

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.



FIRMAS]

RESTO DE LA PAGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO, SIGUE HOJA DE

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

Anexo "C".- Términos del Arrendamiento.

Anexo "B".- Descripción del LOCAL.

Anexo "A".- Declaraciones del ARRENDATARIO.

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

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.

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

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.

mfw





Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

EL ARRENDATARIO
COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS
REPRESENTADA POR: ING. NESTOR DOMINGO GONZALEZ MEZA.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

El presente Contrato se firma por triplicado con efecto retroactivo a partir del 01-primero de octubre del 2016-dos mil dieciséis, en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a 01-primero de abril del 2017-dos mil diecisiete.

LA PRESENTE ES LA HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE DESARROLLADORA JARACHINAS, S. DE R.L. 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 EL ING. NESTOR DOMINGO GONZALEZ MEZA, EL ARRENDATARIO.





Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

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

régimen correspondiente.

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

nc/w

Federal y su correlativo en el Estado de Tamaulipas.

renunciado desde ahora al derecho contenido en el artículo 2421 del Código Civil Comercial, así como las características y especificaciones que el mismo tiene,

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.2 Que su representante cuenta con capacidad jurídica necesaria para celebrar este tipo de actos, de acuerdo al escrito de fecha 16 de marzo del 2017 signado por la Dra. Maki Esther Ortiz Dominguez, en su carácter de Presidenta del Consejo de Administración de este Organismo Operador, mediante el cual da en favor de su representante el nombramiento con el que se ostenta, lo anterior en uso de las facultades conferidas por los artículos 1, 2 fracciones XXXV, 3 y 27 de la ley de aguas del estado de Tamaulipas; los artículos 1, 13 fracción II, 245 y 246 del Estatuto Orgánico de la COMAPA y los artículos 2 y 13 del decreto de creación no. 255 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas en fecha 2 de abril del 2003.

Tamaulipas.

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

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

Declaraciones del ARRENDATARIO

ANEXO "A"





Río Pánuco esquina con José de Escandón
 Col. Longoria, Reynosa, Tamauilipas
 Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



ufm

A-1

11.6 Su domicilio legal para efectos de recibir notificaciones y avisos relacionados con el presente contrato es el siguiente: Río de Pánuco Esquina José de Escandón, Col. Longoria, Reynosa, Tamauilipas, 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, Tamauilipas.





ufm

motivo de rescisión del Contrato.

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

restaurante).

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

Régimen de Propiedad en Condominio.

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

instalación de energía eléctrica para una demanda de 4 kw.

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

negra, y con preparación para los siguientes servicios:

se entrega únicamente con el trabajo estructural, sin incluir ningún acabado, en obra aproximada de **97.01 m2 (noventa y siete punto cero un metros cuadrados)**, el cual **LOCAL 5 y 6 del Bloque "B", EL "LOCAL"**, con una superficie en conjunto

Descripción del LOCAL

Anexo "B"





B-1

mf

ARRENDADORA.

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**.

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.

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.



Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

C-1

mfm

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

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

2- Vigencia del Arrendamiento. El término del Contrato de arrendamiento será de 1- un año forzoso para el **ARRENDATARIO**, iniciando el 01-primero de octubre de 2016-dos mil dieciséis y terminando el 30-treinta de septiembre de 2017-dos mil diecisiete.

1. Fecha de Entrega del LOCAL. La **ARRENDADORA** se compromete a entregar la posición física y jurídica del **LOCAL** al **ARRENDATARIO** el día 01-primero de octubre de 2016-dos mil dieciséis, fecha en la que deberá llevarse a cabo la Apertura del **LOCAL**.

Términos del Arrendamiento

Anexo "C"





Río Panuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx

D-1

mfw

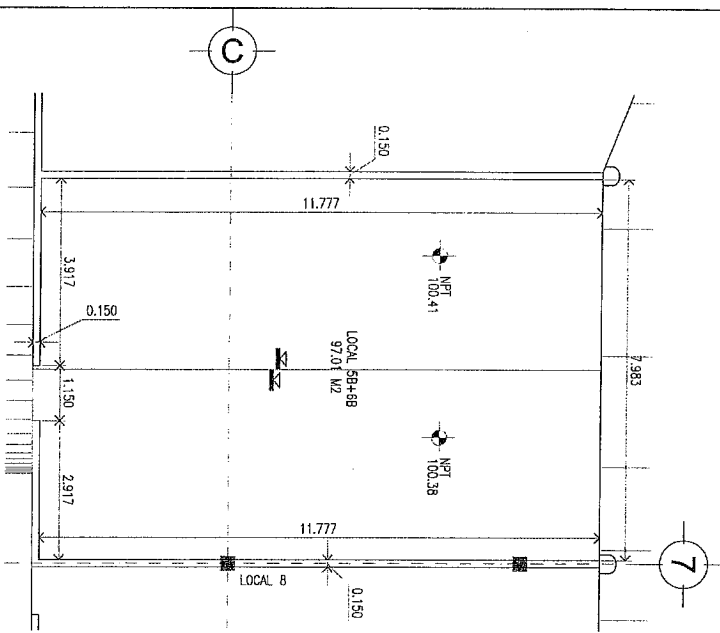
Como renta o contraprestación por el uso y goce temporal del LOCAL, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a partir del día 01-primer de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis y durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, mensualmente la cantidad de \$ 37,330.63 M.N. (treinta y siete mil 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.

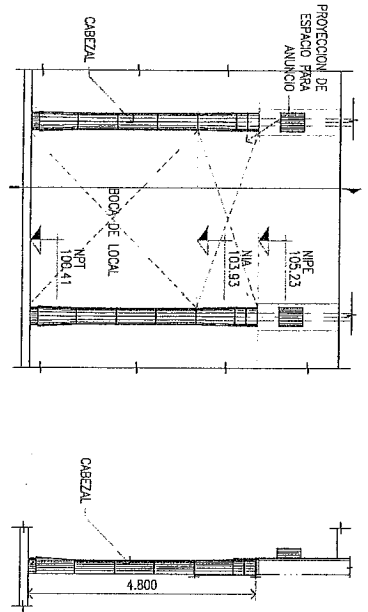
Renta Mensual y Forma de Pago

Anexo "D"

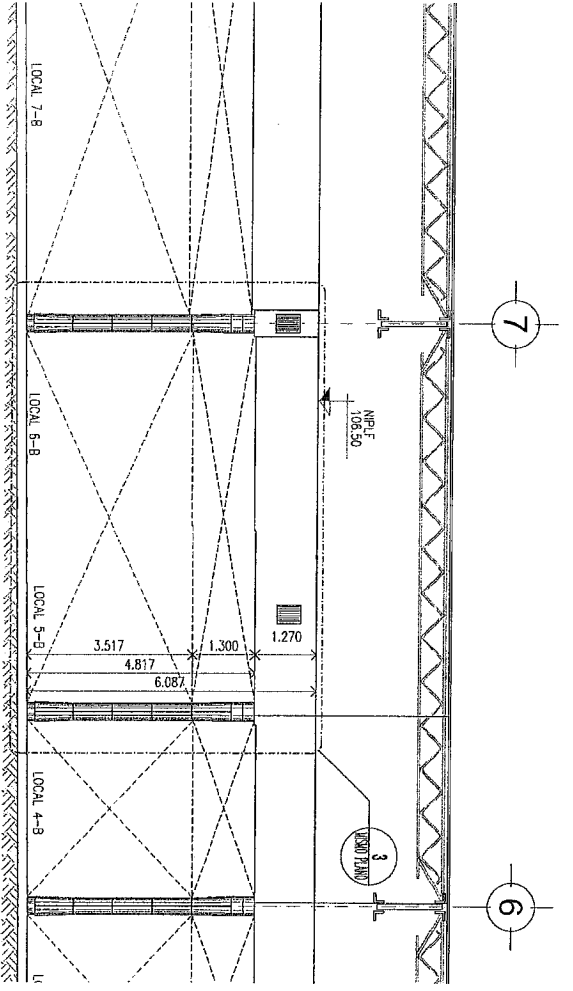




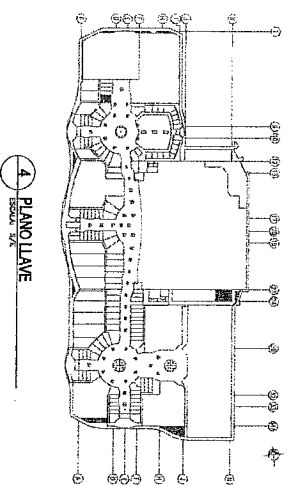
1 PLANTA ARQUITECTONICA
ESCALA 1:100



3 DETALLE DE PECHERA
ESCALA 1:100



2 ELEVACION INTERIOR
ESCALA 1:50



4 PLANO LLAVE
ESCALA 1:20

SIMBOLOGIA
 NPT= NIVEL DE PISO TERMINADO
 NA= NIVEL INFERIOR DE ANUNCIO
 NPE= NIVEL INFERIOR DE PECHERA
 NPL= NIVEL INFERIOR DE PLAFON



VERSION REGIMEN EN CONDOMINIO, ABRIL 2011
 PLAZA PERIFÉRICO
 LOCAL 5+6
 MODULO B



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 SEPULVEDA; por una segunda parte, COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAILIPAS 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 Enriquetta 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 propiedad 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 23, mismos que cuenta con una superficie aproximada de 32.80 m2, ubicado en el Centro Comercial Soriana Riberiña, 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 AREA 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 de 2003 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 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 AREA 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.

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

CLASULAS

PRIMERA.- OBJETO

LA SUBARRENDADORA confiere mediante el presente contrato, el uso y goce temporal de EL AREA 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 aquel 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.

md

Handwritten signatures and initials at the top of the page.

Handwritten signature on the right side of the page.

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 cajas de los servicios de gas, distribución eléctrica, energía eléctrica, 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 01 de Septiembre de 2014, la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL 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, estando de acuerdo las partes, en que las facturas con el recibo 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 insóluto, 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 AREA 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 rentaria 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 para el hasta el momento en que EL AREA 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 Nacional para la Vivienda de los Trabajadores o cualquier otro organismo o autoridad que ordene el cierre temporal o clausura definitiva de EL AREA COMERCIAL, sobre el entendido que en todo caso deberá sacar a paz y a salvo a LA SUBARRENDADORA de cualquier 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 \$13,920.00 (TRECE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.), en el entendido de que dicho importe incluye el impuesto al valor agregado o aquel que llegare a substituirle, EL SUBARRENDATARIO acepta se destine al pago de adeudos que presente EL AREA 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 AREA 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 AREA 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 AREA 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 AREA 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 AREA COMERCIAL**, con el objeto de ejecutar acciones destinadas a la prevención de riesgos y establecer medidas de seguridad para la debida observancia a las Ley, en el entendido que deberá dar cumplimiento a las recomendaciones y/o subsanar alguna omisión que se detecte este incurrindo, dentro de un plazo no mayor de 20(VIENTE) 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 AREA COMERCIAL** y/o terceros por su negligencia.

- 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 NOM002.
- 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 tableros 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.

SEPTIMA.- DEL GIRO Y HORARIO

EL SUBARRENDATARIO queda facultado para operar exclusivamente en **EL AREA COMERCIAL** objeto del presente contrato el giro de **OFICINAS GUBERNAMENTALES (OFICINA RECAUDADORA Y ATENCION AL CLIENTE DE COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAUPLPAS)**, 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 AREA 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 AREA 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-arrendar, de manera parcial o total **EL AREA COMERCIAL** objeto del este contrato ni bajo ninguna figura jurídica, ceder o transmitir los derechos que derivan 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) rentaría(s) 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 AREA**

COMERCIAL objeto del presente contrato y **LA SUBARRENDADORA**, por lo tanto aquel se obliga a desligar de toda responsabilidad a esta última respecto de cualquier 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 AREA 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 AREA COMERCIAL**.

2. Mantener iluminados y limpios los aparadores y anuncios de **EL AREA 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 AREA COMERCIAL**, incluyendo la fijación de letras y nombre comercial del negocio.

4. No instalar todos, marquesinas y objetos que excedan los límites de las paredes exteriores de **EL AREA 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 AREA COMERCIAL** durante el presente subarrendamiento.

6. No permitir actos inmorales o ilegales dentro de **EL AREA COMERCIAL** y/o el Centro Comercial al que el mismo pertenezca.

7. No usar altoparlantes o anuncios que en los pasillos pregonen sus mercancías, ni repartir volantes dentro del Conjunto Comercial al que pertenezca **EL AREA COMERCIAL**.

8. No almacenar en **EL AREA COMERCIAL** sustancias, artículos o efectos explosivos, flagrantes o que puedan causar incendios o alguna otra calamidad.

9. Respetar el giro y horarios para el funcionamiento de **EL AREA 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 trampa de grasas de **EL AREA COMERCIAL** y muy en especial los giros de alimientos 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 ocurrir 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 AREA 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 AREA COMERCIAL** objeto de este contrato en caso de alguna contigüación, derrumbe, explosión, incendio, etcétera, sin que para ello quede relevada de cubrir la contigüación rentaría y facultas a **LA SUBARRENDADORA** para abrir **EL AREA COMERCIAL** por cualquier medio para evitar daños a la misma o a los locales contiguos.

Handwritten initials or signature on the left margin.

Handwritten signature or initials on the left margin.

Handwritten signature or initials on the top left margin.

Handwritten signature or initials on the top left margin.

Handwritten signature or initials on the top right margin.

Handwritten signature or initials on the top right margin.

Handwritten signature or initials on the top right margin.

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, más 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 AREA COMERCIAL, y si en la misma existen bienes muebles propiedad de EL SUBARRENDATARIO, éstos con el auxilio de un Notario Público o Corredor Público, se inventariarán y se trasladarán a costa de éste, al lugar que previamente indique, caso contrario LA SUBARRANDADORA los entregará en el domicilio particular de EL SUBARRENDATARIO, y si no los recibe, se pondrán a disposición de éste, 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 Arraga 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 AREA 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 AREA 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 AREA 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 AREA COMERCIAL, obligándose ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos a entregar de manera inmediata a LA SUBARRENDADORA la posesión inmediata de EL AREA 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 AREA 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 intermitidos, el negocio que opere en EL AREA 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 AREA COMERCIAL, así como cualquier tipo de reparación que el mismo requiera durante la vigencia del presente contrato. En caso de que EL SUBARRENDATARIO realice oportunamente las obras de mantenimiento y opción llevarlas a cabo LA SUBARRENDADORA y este tal efecto cobrará a EL SUBARRENDATARIO y éste cubrirá 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 AREA COMERCIAL siempre y cuando obtenga la autorización previa por escrito de LA SUBARRENDADORA al respecto, caso contrario, ésta

Handwritten initials

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

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 JURISDICCION

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 futuro 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 aun personales en caso de juicio o cualquier otra circunstancia los siguientes:

LA SUBARRENDADORA

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

EL SUBARRENDATARIO

RIO PANUCCO S/N
COL. LONGORIA
CD. REYNOSA, TAMAUULIPAS
C.P. 88660

BVD LOS VIRREYES Y JOSEFINA
MENCHACA No. 1100, FRACC. COUNTRY
LOCAL INT. 23
CD. REYNOSA TAMAUULIPAS 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 comuniquen 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.

DÉCIMA NOVENA.- 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

Entendidas 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 22 días del mes de Agosto de 2014 ante los testigos que al final se expresan.

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

ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPULVEDA

EL SUBARRENDATARIO

C. SERAFÍN GOMEZ VILLARREAL
REPRESENTANTE

TESTIGOS

C. AHMED KADOUR RODRIGUEZ
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 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 SEPULVEDA, por una segunda parte, COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAUJIPAS, 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 Bonfraz 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, 98,40 m2, ubicado en el Centro Comercial Soriana SORIANA RIBERENA, 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 AREA 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 número 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 Parás 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. Es su voluntad celebrar el presente contrato con LA SUBARRENDADORA y tomar en Subarrendamiento EL AREA COMERCIAL descrita en la declaración I (primera) inciso C).

D) 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 LA SUBARRENDADORA, 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 AREA 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 aquel 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 tomará 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 tomare 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 semejanza naturalaleza

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 (CATORCE MIL DOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), mas el correspondiente impuesto al valor agregado o el impuesto que en su momento llegare a substituirse.

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, estando de acuerdo las partes, en que las facturas que reciba **EL SUBARRENDATARIO** 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 acumulará al saldo insóluto, 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 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**, éste se obliga de manera inmediata a hacer entrega de **EL AREA 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 AREA 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 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 AREA 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 de dicho importe incluye el impuesto al valor agregado o aquél que llegare a substituirse, **EL SUBARRENDATARIO** acepta se destine al pago de adeudos que presente **EL AREA 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 AREA 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 fluctúan en los lugares adyacentes a **EL AREA 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 AREA 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 AREA 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 SUBARRENDORA** a través de la persona que esta última designe, a realizar inspecciones periódicas en **EL AREA 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 datos y perjuicios ocasionados a **EL AREA 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.

SÉPTIMA.- DEL GIRO Y HORARIO

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 tableros y/o contactos eléctricos y deben estar protegidos por medio de tuberías conduí, 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.

EL SUBARRENDATARIO queda facultado para operar exclusivamente en **EL AREA 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 TAMAUPLIPAS)**, 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 AREA 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 AREA 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 AREA COMERCIAL** objeto del este 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 cualquier 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 AREA COMERCIAL** objeto del presente contrato y **LA SUBARRENDADORA**, por lo tanto aquél se obliga a desligar de toda responsabilidad a esta última respecto de cualquier reclamación o demanda sea de materia laboral, fiscal, penal, administrativa, civil, etcétera.

Handwritten signatures and scribbles at the top of the page.

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 AREA 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 AREA COMERCIAL.

2. Mantener iluminados y limpios los aparadores y anuncios de EL AREA 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 AREA COMERCIAL, incluyendo la fijación de letras y nombre comercial del negocio.

4. No instalar toldos, marquesinas y objetos que excedan los límites de las paredes exteriores de EL AREA 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 AREA COMERCIAL durante el presente subarrendamiento.

6. No permitir actos inmorales o ilegales dentro de EL AREA 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 reparar volantes dentro del Conjunto Comercial al que pertenezca EL AREA COMERCIAL.

8. No almacenar en EL AREA COMERCIAL sustancias, artículos o efectos explosivos, flagrantes o que puedan causar incendios o alguna otra calamidad.

9. Respetar el giro y horarios para el funcionamiento de EL AREA COMERCIAL convenido en el presente contrato.

10. No hacer uso de los pasillos o 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 alimientos como mínimo por los programas establecidos por LA SUBARRENDADORA.

12. Ejecutar los trabajos de acondicionamiento en estrito 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 SUBARRENDADORA podrá invocar la inmediata resolución 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 ocurrirere 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 AREA COMERCIAL objeto del presente contrato mediante el establecimiento de puertas, rejas o cualesquiera otro medio de seguridad, por lo que desliza de 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 AREA COMERCIAL objeto de este contrato en caso de alguna contingencia, derrumbe, explosión, incendio, etcétera, sin que para ello quede relevada de cubrir la contratación rentaría y faculta a LA SUBARRENDADORA para abrir EL AREA 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 AREA COMERCIAL**, y si en la misma existen bienes muebles propiedad de **EL SUBARRENDATARIO**, éstos con el auxilio de un Notario Público o Corredor Público, se inventariarán y se trasladarán a costa de éste, al lugar que previamente indique, caso domicilio particular de **EL SUBARRENDATARIO**, y si no los recibe, se pondrán a disposición de éste, 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 ésta.

DÉCIMA CUARTA.- RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Ante el evento que la propiedad del inmueble en que se encuentra **EL AREA COMERCIAL** llegare a constituir Régimen de Condominio, **EL SUBARRENDATARIO** acepta desde hoy sujeción al Régimen 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 AREA 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 AREA COMERCIAL**, obligándose ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos a entregar de manera inmediata a **LA SUBARRENDADORA** la posesión inmediata de **EL AREA COMERCIAL**, sin necesidad de que medie requerimiento judicial al respecto.

Serán causales de rescisión del presente contrato, además causales de rescisión por la ley, las siguientes:

DÉCIMA SEXTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE LAS MEJORAS

Será por cuenta exclusiva de **EL SUBARRENDATARIO** el mantenimiento y conservación de **EL AREA 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 AREA 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 AREA 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 AREA COMERCIAL** en buenas condiciones, aceptando **EL SUBARRENDATARIO** que las obras y mejoras que hubiere efectuado en **EL AREA 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 AREA 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 aun personales en caso de juicio o cualquier otra circunstancia los siguientes:

(Handwritten signatures and scribbles)

(Handwritten signature)

LA SUBARRENDADORA

ALEJANDRO DE RODAS NO. 3102-A

COL. CUMBRES 8º SECTOR

MONTERREY N.L.

TEL. (818) 329 90 48

EL SUBARRENDATARIO

RIO PANUCO S/N

COL. LONGORIA

CD. REYNOSA, TAMAUULIPAS

C.P. 88660

BLV. LOS VIRREYES Y JOSEFINA MENCHACA NO.1100,

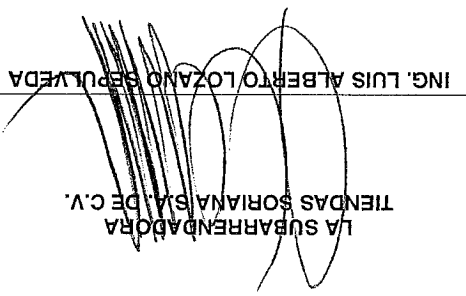
COL. COUNTRY

LOCAL EXT. 42,43

CD. REYNOSA, TAMAUULIPAS C.P. 88620

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 TAMAUULIPAS

C. SERAFIN GOMEZ VILLARREAL

REPRESENTANTE

TESTIGOS

LIC. ALEJANDRO ZERTUCHE ROMERO

GERENTE FINANCIERO COMAPA

C. JOSE OMAR AGUILAR GARZA

GERENTE ADMINISTRATIVO COMAPA

C. VICENTE HUGO GARZA GOMEZ

COMISARIO COMAPA

C. ERNESTO MARTIN SOLIS HERRERA

COORDINADOR JURIDICO COMAPA

SR. JESUS AMAYA PEREZ

LIC. ESAU SANCHEZ MARTINEZ

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. Entendidas 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.

DECIMA OCTAVA.- DE LAS MODIFICACIONES

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 AREA COMERCIAL.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS A 03 DE OCTUBRE DE 2016, SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR UNA PARTE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS REPRESENTADA POR EL **ING. JUAN GARCÍA GUERRERO**, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA GERENCIA GENERAL, QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"** Y POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA **"GESTIÓN DOCUMENTAL Y MULTIFUNCIONALES, S.A. DE C.V."**, REPRESENTADA POR EL **ING. JOSÉ FÉLIX CARRILLO BAUTISTA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"LA ARRENDADORA"**, 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 NÚM. 255 DE FECHA 25 DE MARZO DEL AÑO 2003, PUBLICADO EL 2 DE ABRIL DE 2003 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, DEBIDAMENTE INSCRITO PARA FINES FISCALES, CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CLAVE **CMA-050207-9L6**, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES RÍO PÁNUCO Y JOSÉ DE ESCANDÓN DE LA COLONIA LONGORIA DE ESTA CIUDAD.-----

II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON CAPACIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2016 SIGNADO POR LA DRA. MAKI ESTHER ORTÍZ DOMINGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, MEDIANTE EL CUAL DA EN FAVOR DE SU REPRESENTANTE EL NOMBRAMIENTO CON EL QUE SE OSTENTA, LO ANTEIOR EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTÍCULOS 1, 2 FRACCIONES XXXV, 3 Y 27 DE LA LEY DE AGUAS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; LOS ARTÍCULOS 1, 13 FRACCION II, 245 Y 246 DEL ESTATUTO ORGANICO DE LA COMAPA Y LOS ARTÍCULOS 2 Y 13 DEL DECRETO DE CREACIÓN No. 255 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS EN FECHA 2 DE ABRIL DEL 2003.-----

III.- QUE CON MOTIVO DE SER NECESARIO EL ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS DE COPIADO PARA EL DEBIDO FUNCIONAMIENTO DEL ORGANISMO, SE REQUIERE LA CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA CON LA CUAL SE CELEBRA EL PRESENTE INSTRUMENTO.-----





B) DECLARA "LA ARRENDADORA":

I.- QUE ES UNA PERSONA MORAL CON PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, ACREDITÁNDOSE LO ANTERIOR MEDIANTE COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,896 (MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS), CON NÚMERO DE FOLIO 88 (OCHENTA Y OCHO) ANVERSO, DE FECHA 06 DE SEPTIEMBRE DE 2013, PASADA ANTE LA FE DE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 280, LIC. MARIO ALFONSO LÓPEZ LÓPEZ, CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.-----

II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LO QUE ACREDITA MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,905 (MIL NOVECIENTOS CINCO, CON NÚMERO DE FOLIO 113 (CIENTO TRECE), DE FECHA 07 DE OCTUBRE DE 2013, PASADA ANTE LA FE DE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 280, LIC. MARIO ALFONSO LÓPEZ LÓPEZ, CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.-----

III.- CUENTA CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **GDM-130906-AA2**, EXPEDIDA POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, ORGANISMO DESCONCENTRADO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.-----

IV.- SEÑALA COMO DOMICILIO PARA EFECTOS DE OÍR Y RECIBIR TODA CLASE DE NOTIFICACIONES EL UBICADO EN BULEVAR LAS FUENTES, NÚMERO 156, EN LA COLONIA FUENTES SECCIÓN LOMAS, DE ESTA CIUDAD.-----

V.- PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES, EL REPRESENTANTE SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON FOLIO NÚMERO **0000080739358** Y CLAVE DE ELECTOR **CRBTFL60082428H700**, EXPEDIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, LA CUAL CONTIENE FOTOGRAFÍA Y CONCUERDA CON SUS RASGOS FISIONÓMICOS.-----

AMBAS PARTES SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA QUE COMPARECEN Y ATENTO A LO ANTERIOR ACUERDAN LO QUE SE CONSIGNA EN LAS SIGUIENTES: -----

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- "LA ARRENDADORA" ENTREGA EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" Y ESTE RECIBE COMO TAL CONCEPTO 29 (VEINTINUEVE) MAQUINAS COPIADORAS, EN LO SUCESIVO DESIGNADO COMO LAS COPIADORAS, ASÍ MISMO, LA ARRENDADORA SE COMPROMETE A PRESTAR EL





SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN GENERAL DE LAS VEINTINUEVE COPIADORAS, MISMAS QUE SE DESCRIBEN CON SUS CARACTERÍSTICAS EN EL "ANEXO A" DEL PRESENTE CONTRATO.-----

SEGUNDA.- LUGAR DE INSTALACIÓN.- SEGÚN MENCIÓN DEL "ANEXO A", EN EL CUAL QUEDA ESTABLECIDO EL NÚMERO DE MÁQUINAS COPIADORAS, SU LUGAR DE UBICACIÓN, MARCA, MODELO Y NÚMERO DE SERIE DE LAS MISMAS Y SUS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.-----

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- EL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UNA DURACIÓN DE 03 (TRES) MESES, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE EL MISMO SE CELEBRA, SIENDO LO ANTERIOR A PARTIR DEL DÍA **03 DE OCTUBRE DE 2016, FINALIZANDO EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO**, SÍ ALGUNA DE LAS PARTES DESEARA DARLO POR TERMINADO CON ANTICIPACIÓN ESTARÁ OBLIGADO A DAR AVISO POR ESCRITO A LA OTRA PARTE CON UN MÍNIMO DE 60 (SESENTA) DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN LA QUE PRETENDA DARLO POR TERMINADO, DEJANDO ABIERTA LA POSIBILIDAD DE SER RENOVADO SI AMBAS PARTES ASÍ LO CONVIENEN, BASTANDO UN ESCRITO POR PARTE DE LOS INTERESADOS DONDE ESTIPULE EL NUEVO PLAZO Y CONDICIONES ECONÓMICAS.-----

CUARTA.- RENTA MENSUAL.- AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LA CANTIDAD A PAGAR COMO CONTRAPRESTACIÓN SERÁ TOMADO SEGÚN LA LECTURA EN CONJUNTO DE CADA UNO DE LOS EQUIPOS ARRENDADOS, DENTRO DEL MARGEN DE PRECIOS ESTABLECIDOS EN EL "ANEXO A", PARA LO CUAL "**LA ARRENDADORA**" SE COMPROMETE A INCLUIR CONJUNTAMENTE A SU FACTURA MENSUAL LA BITÁCORA DEL FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPOS, ASÍ COMO LA LECTURA DE CADA UNO DE ELLOS.

ASÍ MISMO, TODAS LAS REFACCIONES, CILINDROS, TÓNER, MANO DE OBRA Y DEMÁS CONSUMIBLES NECESARIOS PARA EL ÓPTIMO FUNCIONAMIENTO DEL EQUIPO, SERÁN INCLUIDOS DENTRO DE LA RENTA ANTES MENCIONADA, SIENDO ENTREGADO EN LAS OFICINAS DE "**EL ARRENDATARIO**", CONFORME SEA REQUERIDO.-----

QUINTA.- FORMA DE PAGO.- "EL ARRENDATARIO" PAGARÁ LA RENTA ESTIPULADA EN LA SIGUIENTE FORMA:

1.- LA RENTA MÍNIMA FIJA DE LAS COPIADORAS, SE PAGARÁ POR MENSUALIDADES VENCIDAS, LOS PRIMEROS 10 (DIEZ) DÍAS HÁBILES DE CADA MES, DESPUÉS DE SU FECHA DE INSTALACIÓN.



2.- LOS IMPORTES POR COPIADO QUE RESULTEN DE LAS LECTURAS TOMADAS POR "LA ARRENDADORA" EN LOS MEDIDORES DE LAS COPIADORAS Y QUE EXCEDÁN DE LA RENTA MÍNIMA FIJA SERÁN PAGADOS MENSUALMENTE DENTRO DE LOS 10 (DIEZ) DÍAS SIGUIENTES A LA PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS CORRESPONDIENTES.-----

SIXTA.- PROPIEDAD.- "LA ARRENDADORA" CONSERVARÁ EN TODO TIEMPO Y LUGAR LA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LAS COPIADORAS DE ESTE CONTRATO Y SI FUERAN EMBARGADAS O EN CUALQUIER OTRA FORMA GRABADAS POR CUALQUIER ACREEDOR DE "EL ARRENDATARIO", ESTE SERÁ RESPONSABLE EXCLUSIVO DE ELLO.-----

SÉPTIMA.- CAMBIO DE LUGAR.- QUEDA PROHIBIDO A "EL ARRENDATARIO", MOVER LAS COPIADORAS DE LOS LUGARES EN QUE HAYAN SIDO INSTALADOS SALVO QUE OBTENGAN PREVIAMENTE AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE "LA ARRENDADORA", LOS GASTOS RELATIVOS A LA INSTALACIÓN INICIAL DE LAS MAQUINAS ESTARÁN A CARGO DE "LA ARRENDADORA", CON EXCEPCIÓN DE LOS QUE ORIGINE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SERÁN A CUENTA DE "EL ARRENDATARIO".-----

OCTAVA.- ENERGÍA ELÉCTRICA.- "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A CONTRAER EL SUMINISTRO DE ENERGÍA CON EL VOLTAJE NECESARIO PARA EL CORRECTO Y NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LAS COPIADORAS OBJETO DE ESTE CONTRATO, DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES QUE "LA ARRENDADORA" LES PROPORCIONE.-----

NOVENA.- SUBARRENDAMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" TIENE PROHIBIDO SUBARRENDAR LAS COPIADORAS OBJETO DE ESTE CONTRATO, SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE "LA ARRENDADORA", MISMA QUE DEBERÁ SER OTORGADA POR ESCRITO.-----

DECIMA.- CAUSA DE FUERZA MAYOR.- LA FALTA EVENTUAL O PERMANENTE DE CORRIENTE ELÉCTRICA, LAS DESCOMPOSTURAS O SUMINISTRO DE REFACCIONES POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR O POR CAUSAS AJENAS A LA VOLUNTAD DE "LA ARRENDADORA", NO AUTORIZAN A "EL ARRENDATARIO" PARA DEJAR DE CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN EL PRESENTE CONTRATO.

LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE "EL ARRENDATARIO", EN EL CASO DE PRESENTARSE EVENTUALMENTE LA DESCOMPOSTURA TOTAL O PARCIAL DE ALGUNO DE LOS EQUIPOS "LA ARRENDADORA" DEBERÁ SUBSANAR EL DAÑO PROPORCIONANDO INMEDIATAMENTE A "EL ARRENDATARIO", DE LOS EQUIPOS QUE SE REQUIERAN, LOS CUALES DEBERÁN CUMPLIR CON LAS ESPECIFICACIONES REFERIDAS EN EL "ANEXO A".-----

DECIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD OBJETIVA.- LA PÉRDIDA O DETERIORO DE LAS COPIADORAS ARRENDADAS, SERÁN RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE "EL



ARRENDATARIO", SALVO EN CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR, IGUALMENTE **"EL ARRENDATARIO"** SERÁ RESPONSABLE EXCLUSIVO DE TODOS LOS PERJUICIOS, DAÑOS Y CUALQUIER OTRA RESPONSABILIDAD QUE LAS COPIADORAS CAUSEN COMO CONSECUENCIA DE SU MAL USO O ABUSO EN LOS BIENES DE **"EL ARRENDATARIO"**, A LOS EMPLEADOS O DEPENDIENTES DE ESTE O A TERCEROS EN GENERAL.-----

DECIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN.- PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE ESTA CIUDAD Y RENUNCIAN EXPRESAMENTE A CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUEDA CORRESPONDERLES EN RAZÓN DE SUS DOMICILIOS O POR CUALQUIER OTRA CAUSA GENERADORA DE COMPETENCIA TERRITORIAL.-----

ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE CONTENIDO Y FUERZA LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN AL CALCE Y MARGEN ANTE LOS TESTIGOS QUE DAN FE, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS EL DÍA 03 DE OCTUBRE DEL AÑO 2016.-----

POR "EL ARRENDATARIO"

ING. JUAN GARCÍA QUEBRERO
ENCARGADO DEL DESPACHO
DE LA GERENCIA GENERAL.

POR "LA ARRENDADORA"

ING. JOSÉ FELIX CARRILLO BAUTISTA
REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS

LIC. RICARDO CHAPA VILLARREAL
COMISARIO

LIC. TRINIDAD J. RAMÍREZ PÉREZ
SUB COORDINADOR JURÍDICO



	DEPARTAMENTO	EQUIPO SHARP	SERIE	UBICACION	VOLUMEN B/N	VOLUMEN COLOR
1	FINANZAS	MX2600N	95043648	LONGORIA	C.P.	C.P.
2	CAJAS RIBEREÑA	MXM363N	35009352	RIBEREÑA	C.P.	C.P.
3	CENTRO DE COPIADO	MXM363N	35009532	LONGORIA	C.P.	C.P.
4	INGENIERIA Y PROYECTOS	MXM264N	35008238	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
5	LOMA LINDA (MITO ELECTROMECHANICO)	AL2051	35003794	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
6	LOMA LINDA (CALIDAD DEL AGUA)	AL2061	25031424	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
7	RECUPERACION DE RESAGO	AL2051	35003784	GRANJAS	C.P.	C.P.
8	INGRESOS Y EGRESOS	MXM363N	35009452	LONGORIA	C.P.	C.P.
9	JURIDICO	MXM283N	15024981	LONGORIA	C.P.	C.P.
10	OFICINA DEL PIS	MXM283N	150214171	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
11	AGUA POTABLE	MXM264N	35007688	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
12	CIAC	AL2061	25031444	LONGORIA	C.P.	C.P.
13	SECRETARIA TECNICA(GERENCIA GRAL)	AL2051	35004094	LONGORIA	C.P.	C.P.
14	DPTO DE FACTURACION	AL2051	35004366	LONGORIA	C.P.	C.P.
15	COMPRAS	AL2051	35004874	LONGORIA	C.P.	C.P.
16	RECURSOS HUMANOS	AL2051	35021613	LONGORIA	C.P.	C.P.
17	COMISARIA	MX2610N	0511913Y	LONGORIA	C.P.	C.P.
18	CONTABILIDAD	MXM363N	5012334	LONGORIA	C.P.	C.P.
19	ALMACEN GRAL.	AL2051	35013660	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
20	GERENCIA OPERATIVA	MC300W	35151049	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
21	SEGURIDAD INDUSTRIAL	AL2051	35004586	BENITO JUAREZ	C.P.	C.P.
22	NOMINAS	AL2051	55015611	LONGORIA	C.P.	C.P.
23	AGUAS RESIDUALES	AL2051	35002576	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
24	DP. ALTOS CONSUMOS	AL2031	25006587	LONGORIA	C.P.	C.P.
25	DP. MEDIDORES	AL2041	15038393	LONGORIA	C.P.	C.P.
26	OBRAS Y LICITACIONES	MX2600N	5082457	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
27	SISTEMAS	MXM753N	45006881	LONGORIA	C.P.	C.P.
28	SISTEMAS	MXM753N	45006851	LONGORIA	C.P.	C.P.
29	RECUPERACION DE RESAGO	AL-2051	35013890	LONGORIA	C.P.	C.P.
				TOTALES		

*C.P. (Costo por copia Procesada) BN \$ 0.25 Color \$2.50

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN LA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017), SE CELEBRA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA EMPRESA “**GESTION DOCUMENTAL Y MULTIFUNCIONALES, S.A DE C.V.**”, REPRESENTADA POR EL ING. JOSE FELIX CARRILLO BAUTISTA, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**LA ARRENDADORA**” Y POR LA OTRA LA COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ING. **JUAN GARCIA GUERRERO**, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DE DESPACHO DE LA GERENCIA 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 PUBLICO DESCENTRALIZADO, DE LA ADMINISTRACION PUBLICA 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 RIO PANUCO Y JOSE DE ESCANDON DE LA COLONIA LONGORIA EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON CAPACIDAD JURIDICA NECESARIA PARA CELEBRAR ESTE TIPO DE ACTOS, DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2016 SIGNADO POR LA DRA. MAKI ESTHER ORTIZ DOMINGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, MEDIANTE EL CUAL DA EN FAVOR DE SU REPRESENTANTE EL NOMBRAMIENTO CON EL QUE SE OSTENTA, LO ANTERIOR EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 1, 2 FRACCIONES XXXV, 3 Y 27 DE LA LEY DE AGUAS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; LOS ARTICULOS 1, 13 FRACCION II, 245 Y 246 DEL ESTATUTO ORGANICO DE LA COMAPA Y LOS ARTICULOS 2 Y 13 DEL DECRETO DE CREACION No. 255 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS EN FECHA 2 DE ABRIL DEL 2003.



III.- QUE CON MOTIVO DE SER NECESARIO EL ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS DE COPIADO PARA EL DEBIDO FUNCIONAMIENTO DEL ORGANISMO, SE REQUIERE LA CONTRATACION DE LA EMPRESA CON LA CUAL SE CELEBRA EL PRESENTE INSTRUMENTO.

B).- DECLARA “**LA ARRENDADORA**”

I.- QUE ES UNA PERSONA MORAL CON PERSONALIDAD JURIDICA PROPIA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, ACREDITANDOSE LO ANTERIOR MEDIANTE COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1,896 (MIL OCHOSIENTOA NOVENTA Y SEIS), CON NUMERO DE FOLIO 88 (OCHENTA Y OCHO) ANVERSO, DE FECHA 06 DE SEPTIEMBRE DE 2013, PASADA ANTE LA FE DE NOTARIO PUBLICO NUMERO 280, LIC. MARIO ALFONSO LOPEZ LOPEZ, CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.

II.- QUE SU REPRESENTANTE CUENTA CON PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACION LO QUE ACREDITA MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1,905 (MIL NOVESIENTOS CINCO), CON NUMERO DE FOLIO 113 (CIENTO TRECE), DE FECHA 07 DE OCTUBRE DE 2013, PASADA ANTE LA FE DE NOTARIO PUBLICO NUMERO 280, LIC. MARIO ALFONSO LOPEZ LOPEZ, CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.

III.- CUENTA CON EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **GDM-130906-AA2**, EXPEDIDA POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, ORGANISMO DESCONCENTRADO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO.

IV.- SEÑALA COMO DOMICILIO PARA EFECTO DE OIR Y RECIBIR TODA CLASE DE NOTIFICACIONES EL UBICADO EN BULEVAR LAS FUENTES, NUMERO 156, EN LA COLONIA FUENTES SECCION LOMAS, DE ESTA CIUDAD.

V.- PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES, EL REPRESENTANTE SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON FOLIO NUMERO **000080739358** Y CLAVE DE ELECTOR **CRBTFL60082428H700**, EXPEDIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, LA CUAL CONTIENE FOTOGRAFIA Y CONCUERDA CON SUS RASGOS FISIONOMICOS.

AMBAS PARTES SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA QUE COMPARECEN Y ATENTO A LO ANTERIOR ACUERDAN LO QUE SE CONSIGNA EN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- “LA ARRENDADORA” ENTREGA EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO A “EL ARRENDATARIO” Y ESTE RECIBE COMO TAL CONCEPTO 29 (VEINTINUEVE) MAQUINAS COPIADORAS EN LO SUCESIVO DESIGNADO COMO LAS COPIADORAS, ASI MISMO, LA ARRENDADORA SE COMPROMETE A PRESTAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION GENERAL DE LAS VEINTINUEVE COPIADORAS, MISMAS QUE SE DESCRIBEN CON SUS CARACTERISTICAS EN EL “ANEXO A” DEL PRESENTE CONTRATO.

SEGUNDA.- LUGAR DE INSTALACION.- SEGÚN MENCION DEL “ANEXO A”, EN EL CUAL QUEDA ESTABLECIDO EL NUMERO DE MAQUINAS COPIADORAS, SU LUGAR DE UBICACIÓN, MARCA, MODELO Y NUMERO DE SERIE DE LAS MISMAS Y SUS CARACTERISTICAS TECNICAS.

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- EL PRESENTE CONTRATO TENDRA UNA DURACION DE 12 (DOCE) MESES, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE EL MISMO CELEBRA, SIENDO LO ANTERIOR A PARTIR DEL DIA **01 DE ENERO DE 2017, FINALIZANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO**, SI ALGUNA DE LAS PARTES DESEARA DARLO POR TERMINADO CON ANTICIPACION ESTARA OBLIGADO A DAR AVISO POR ESCRITO A LA OTRA PARTE CON UN MINIMO DE 60 (SESENTA) DIAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DELA FECHA EN LA QUE PRETENDA DARLO POR TERMINADO, DEJANDO ABIERTA LA POSIBILIDAD DE SER RENOVADO SI AMBAS PARTES ASI LO CONVIENEN, BASTANDO UN ESCRITO POR PARTE DE LOS INTERESADOS DONDE ESTIPULE EL NUEVO PLAZO Y CONDICIONES ECONOMICAS.

CUARTA.- RENTA MENSUAL.- AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LA CANTIDAD A PAGAR COMO CONTRAPRESTACION SERA TOMADO SEGÚN LA LECTURA EN CONJUNTO DE CADA UNO DE LOS EQUIPOS ARRENDADOS, DENTRO DEL MARGEN DE PRECIOS ESTABLECIDOS EN EL "ANEXO A", PARA LO CUAL "**LA ARRENDADORA**" SE COMPROMETE A INCLUIR CONJUNTAMENTE A SU FACTURA MENSUAL LA BITACORA DEL FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPOS, ASI COMO LA LECTURA DE CADA UNO DE ELLOS.

ASI MISMO, TODAS LAS REFACCIONES, CILINDROS, TONER, MANO DE OBRA Y DEMAS CONSUMIBLES NECESARIOS PARA EL ÓPTIMO FUNCIONAMIENTO DEL EQUIPO, SERAN INCLUIDOS DENTRO DE LA RENTA ANTES MENCIONADA, SIENDO ENTREGADO EN LAS OFICINAS DE "**EL ARRENDATARIO**", CONFORME SEA REQUERIDO.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.- "**EL ARRENDATARIO**" PAGARA LA RENTA ESTIPULADA EN LA SIGUIENTE FORMA:

1.- LA RENTA MINIMA FIJA DE LAS COPIADORAS, SE PAGARA POR MENSUALIDADES VENCIDAS, LOS PRIMEROS 10 (DIEZ) DIAS HABILES DE CADA MES, DESPUES DE SU FECHA DE INSTALACION.

2.- LOS IMPORTES POR COPIADO QUE RESULTEN DE LAS LECTURAS TOMADAS POR "**LA ARRENDADORA**" EN LOS MEDIDORES DE LAS COPIADORAS Y QUE EXCEDAN DE LA RENTA MINIMA FIJA SERAN PAGADOS MENSUALMENTE DENTRO DE LOS 10 (DIEZ) DIAS SIGUIENTES A LA PRESENTACION DE LAS FACTURAS CORRESPONDIENTES.

SEXTA.- PROPIEDAD.- "**LA ARRENDADORA**" CONSERVARA EN TODO TIEMPO Y LUGAR LA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LAS COPIADORAS DE ESTE CONTRATO Y SI FUERAN EMBARGADAS O EN CUALQUIER OTRA FORMA GRABADAS POR CUALQUIER ACREEDOR DE "**EL ARRENDATARIO**", ESTE SERA RESPONSABLE EXCLUSIVO DE ELLO.



SEPTIMA.- CAMBIO DE LUGAR.- QUEDA PROHIBIDO A “EL ARRENDATARIO”, MOVER LAS COPIADORAS DE LOS LUGARES EN QUE HAYAN SIDO INSTALADOS SALVO QUE OBTENGAN PREVIAMENTE AUTORIZACION POR ESCRITO DE “LA ARRENDADORA”, LOS GASTOS RELATIVOS A LA INSTALACION INICIAL DE LAS MAQUINAS ESTARAN A CARGO DE “LA ARRENDADORA”, CON EXCEPCION DE LO QUE ORIGINE LA INSTALACION ELECTRICA QUE SERAN A CUENTA DE “EL ARRENDATARIO”

OCTAVA.- ENERGIA ELECTRICA.- “EL ARRENDATARIO” SE OBLIGA A CONTRAER EL SUMINISTRO DE ENERGIA CON EL VOLTAJE NECESARIO PARA EL CORRECTO Y NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LAS COPIADORAS OBJETO DE ESTE CONTRATO, DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES QUE “LA ARRENDADORA” LES PROPORCIONE.

NOVENA.- SUBARRENDAMIENTO.- “EL ARRENDATARIO” TIENE PROHIBIDO SUBARRENDAR LAS COPIADORAS OBJETO DE ESTE CONTRATO, SIN AUTORIZACION PREVIA DE “LA ARRENDADORA”, MISMA QUE DEBERA SER OTORGADA POR ESCRITO.

DECIMA.- CAUSA DE FUERZA MAYOR.- LA FALTA EVENTUAL O PERMANENTE DE CORRIENTE ELECTRICA, LAS DESCOMPOSTURAS O SUMINISTRO DE REFACCIONES POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR O POR CAUSAS AJENAS A LA VOLUNTAD DE “LA ARRENDADORA”, NO AUTORIZAN A “EL ARRENDATARIO” PARA DEJAR DE CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO.

LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE “EL ARRENDATARIO”, EN EL CASO DE PRESENTARSE EVENTUALMENTE LA DESCOMPOSTURA TOTAL O PARCIAL DE ALGUNO DE LOS EQUIPOS “LA ARRENDADORA” DEBERA SUBSANAR EL DAÑO PROPORCIONADO INMEDIATAMENTE A “EL ARRENDATARIO”, DE LOS EQUIPOS QUE SE REQUIERAN, LOS CUALES DEBERAN CUMPLIR CON LAS ESPECIFICACIONES REFERIDAS EN EL “ANEXO A”.

DECIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD OBJETIVA.- LA PERDIDA O DETERIORO DE LAS COPIADORAS ARRENDADAS, SERAN RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE “EL ARRENDATARIO”, SALVO EN CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR, IGUALMENTE “EL ARRENDATARIO” SERA RESPONSABLE EXCLUSIVO DE TODOS LOS PERJUICIOS, DAÑOS Y CUALQUIER OTRA RESPONSABILIDAD QUE LAS COPIADORAS CAUSEN COMO CONSECUENCIA DE SU MAL USO O ABUSO EN LOS BIENES DE “EL ARRENDATARIO”, A LOS EMPLEADOS O DEPENDIENTES DE ESTE O A TERCEROS EN GENERAL.



AYUNTAMIENTO
REYNOSA
2016 - 2018

COMAPA
REYNOSA

DECIMA SEGUNDA.- JURISDICCION.- PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE ESTA CIUDAD Y RENUNCIAN EXPRESAMENTE A CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUEDA CORRESPONDERLES EN RAZON DE SUS DOMICILIOS O POR CUALQUIER OTRA CAUSA GENERADORA DE COMPETENCIA TERRITORIAL.

ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE CONTENIDO Y FUERZA LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN AL CALCE Y MARGEN ANTE LOS TESTIGOS QUE DAN FE, EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS EL DIA 28 DE FEBRERO DEL 2017.

POR "EL ARRENDATARIO"

**ING. JUAN GARCIA GUERRERO
ENCARGADO DEL DESPACHO
DE LA GERENCIA GENERAL**

POR "LA ARRENDADORA"

**ING. JOSE FELIX CARRILLO BAUTISTA
REPRESENTANTE LEGAL**

TESTIGOS

**LIC. RICARDO CHAPA VILLARREAL
COMISARIO**

**LIC. FRANCISCO GERARDO MENDOZA ZAMARRIPA
COORDINADOR JURIDICO**

Tam
TAMAULIPAS

Río Pánuco esquina con José de Escandón
Col. Longoria, Reynosa, Tamaulipas
Tel. (899) 909-2200 | www.comapareynosa.gob.mx



GESTION DOCUMENTAL Y MULTIFUNCIONALES S.A. de C.V.



DISTRIBUIDOR
AUTORIZADO SHARP

	DEPARTAMENTO	EQUIPO SHARP	SERIE	UBICACION	VOLUMEN B/N	VOLUMEN COLOR
1	FINANZAS	MX2600N	95043648	LONGORIA	C.P.	C.P.
2	CAJAS RIBEREÑA	MXM363N	35009352	RIBEREÑA	C.P.	C.P.
3	CENTRO DE COPIADO	MXM363N	35009532	LONGORIA	C.P.	C.P.
4	INGENIERIA Y PROYECTOS	MXM264N	35008238	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
5	LOMA LINDA (MTTO ELECTROMECHANICO)	AL2051	35003794	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
6	LOMA LINDA (CALIDAD DEL AGUA)	AL2061	25031424	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
7	RECUPERACION DE RESAGO	AL2051	35003784	GRANJAS	C.P.	C.P.
8	INGRESOS Y EGRESOS	MXM363N	35009452	LONGORIA	C.P.	C.P.
9	JURIDICO	MXM283N	15024981	LONGORIA	C.P.	C.P.
10	OFICINA DEL PIS	MXM283N	150214171	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
11	AGUA POTABLE	MXM264N	35007688	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
12	CIAC	AL2061	25031444	LONGORIA	C.P.	C.P.
13	SECRETARIA TECNICA(GERENCIA GRAL)	AL2051	35004094	LONGORIA	C.P.	C.P.
14	DPTO DE FACTURACION	AL2051	35004366	LONGORIA	C.P.	C.P.
15	COMPRAS	AL2051	35004874	LONGORIA	C.P.	C.P.
16	RECURSOS HUMANOS	AL2051	35021613	LONGORIA	C.P.	C.P.
17	COMISARIA	MX2610N	0511913Y	LONGORIA	C.P.	C.P.
18	CONTABILIDAD	MXM363N	5012334	LONGORIA	C.P.	C.P.
19	ALMACEN GRAL.	AL2051	35013660	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
20	GERENCIA OPERATIVA	MC300W	35151049	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
21	SEGURIDAD INDUSTRIAL	AL2051	35004586	BENITO JUAREZ	C.P.	C.P.
22	NOMINAS	AL2051	55015611	LONGORIA	C.P.	C.P.
23	AGUAS RESIDUALES	AL2051	35002576	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
24	DP. ALTOS CONSUMOS	AL2031	25006587	LONGORIA	C.P.	C.P.
25	DP. MEDIDORES	AL2041	15038393	LONGORIA	C.P.	C.P.
26	OBRAS Y LICITACIONES	MX2600N	5082457	LOMA LINDA	C.P.	C.P.
27	SISTEMAS	MXM753N	45006881	LONGORIA	C.P.	C.P.
28	SISTEMAS	MXM753N	45006851	LONGORIA	C.P.	C.P.
29	RECUPERACION DE RESAGO	AL-2051	35013890	LONGORIA	C.P.	C.P.
				TOTALES		

*C.P. (Costo por copia Procesada) BN \$ 0.25 Color \$2.50

www.sharprey.com