

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA QUE CELEBRAN LAS PERSONAS QUE A CONTINUACION SE MENCIONAN, RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SE INDICAN, Y EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRECISAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

CONTRATO N° 5016/126

DECLARACIONES

- I. ARRENDADOR CENTROS COMERCIALES FRONTERIZOS, S.A. DE C.V. R.F.C. CCF821014353 REPRESENTADO POR C.P.C. JESUS RIVERON NEGRETE PERSONALIDAD QUE ACREDITA CON LA ESCRITURA PUBLICA N° 51,928 DE FECHA 02 DE SEPTIEMBRE DE 2009 OTORGADA ANTE EL NOTARIO PUBLICO N° 227 DE DISTRITO FEDERAL LIC. CARLOS ANTONIO MORALES MONTES DE OCA DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL \_\_\_\_\_
  
- II. ARRENDATARIO INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA R.F.C. IDIO80509R68 REPRESENTADO POR URBANO CHAVEZ COLECIO PERSONALIDAD QUE ACREDITA CON LA ESCRITURA PUBLICA N° 93,221 DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2015 OTORGADA ANTE EL NOTARIO PUBLICO N° 8 DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA LIC. RICARDO DEL MONTE NUÑEZ DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA, B.C., PARTIDA No. 5968577, SECCION CIVIL DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2015.
  
- III. SERA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO EL (LOS) LOCAL(ES) N°(s) 11 CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 15.89 mts2. DEL INMUEBLE UBICADO EN BLVD. LAZARO CARDENAS NUMERO 405 COLONIA LAS BRISAS CODIGO POSTAL 22610 EN TIJUANA, B.C.
  
- IV. OBLIGADO SOLIDARIO \_\_\_\_\_ R.F.C \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ PERSONALIDAD QUE ACREDITA CON LA ESCRITURA PUBLICA N° \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ OTORGADA ANTE EL NOTARIO PUBLICO N° \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE \_\_\_\_\_ QUIEN GARANTIZA EL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO CON EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN EL \_\_\_\_\_ MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE ES LEGITIMO PROPIETARIO Y LO ACREDITA CON LA ESCRITURA PUBLICA N° \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ OTORGADA ANTE EL NOTARIO PUBLICO N° \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE \_\_\_\_\_ ENCONTRANDOSE EL INMUEBLE A LA FECHA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SERVICIOS E IMPUESTOS Y LIBRE DE TODO GRAVAMEN, HIPOTECA, EMBARGO O CUALQUIER LIMITACIÓN DE USO.

## CLAUSULAS

### OBJETO

1º. El Arrendador en su carácter de usufructuario da en arrendamiento en los términos y condiciones que se contienen en el presente contrato a El Arrendatario la localidad que ha quedado descrita en la Declaración III del presente contrato, y El Arrendatario la recibe a su entera conformidad en el estado en que se encuentra, en el entendido que El Arrendatario llevará a cabo por su cuenta y riesgo, el acondicionamiento y la decoración del mismo, con apego al Manual de Diseño, Construcción y Operación establecido, absteniéndose en todo caso de alterar la estructura del inmueble, sus instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, salvo pacto en contrario que se haga constar por escrito mediante la firma de ambas partes.

### VIGENCIA

2º. La vigencia del presente contrato será de **\*\*\* DOCE MESES \*\*\*** obligatorio(s) para ambas partes, y entrará en vigor a partir del **01 DE NOVIEMBRE DE 2016** concluyendo su vigencia el **31 DE OCTUBRE DE 2017**

3º. Si la vigencia del arrendamiento es por un plazo forzoso, concluye el día prefijado, pero si El Arrendatario no desocupara por cualquier causa la localidad arrendada, conviene en que se aumente el importe de la renta pactada en un 100% (cien por ciento), sin que esto implique novación del contrato; siendo voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio de la renta, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2487 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Este incremento se producirá en la misma proporción por cada anualidad que transcurra sin que El Arrendatario desocupe el inmueble arrendado, subsistiendo todas las obligaciones señaladas tanto para él como para El Obligado Solidario, hasta el momento en que la cosa arrendada sea devuelta y El Arrendador se de por satisfecho con el pago total de lo adeudado, conforme a lo estipulado en el presente contrato.

El Arrendatario renuncia expresamente al derecho de preferencia contenido en los artículos 2447, 2448-J y demás aplicables del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus disposiciones concordantes o correlativos aplicables en la República Mexicana.

4º. Si el contrato se celebra por un plazo forzoso, y El Arrendatario desea desocupar antes de su término, para hacerlo deberá estar al corriente en el pago de la renta y cubrir el importe equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del tiempo restante como indemnización por su incumplimiento.

5º. En el caso de contrato voluntario o por tiempo indefinido, cuando El Arrendador decida darlo por terminado, deberá avisar a El Arrendatario con un término de 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha de desocupación, obligándose este último a dejar la localidad dentro de dicho período y a cubrir las rentas devengadas, junto con las cuotas de mantenimiento generadas a esa fecha, así como cualquier adeudo pendiente por concepto de luz, agua, teléfono o cualquier otro servicio que exista en El Local Arrendado, renunciando expresamente El Arrendatario al derecho consagrado en el artículo 2478 o en otra disposición aplicable del Código Civil para el Distrito Federal y sus disposiciones concordantes o correlativos aplicables en la República Mexicana.

6º. Cuando El Arrendatario sea el que desee dar por terminado este contrato, deberá notificar por escrito a El Arrendador recabando su conformidad, con 15 (quince) días naturales de anticipación.

Una vez dado el aviso de desocupación a que se refiere el párrafo que antecede, El Arrendatario se compromete a cumplirlo en sus términos aceptando que en caso contrario el precio de la renta se aumente en un 100% (cien por ciento), sin que esto implique novación del contrato, siendo voluntad expresa de las partes únicamente el aumento del precio del arrendamiento; este incremento se producirá en igual proporción durante cada anualidad que transcurra sin que El Arrendatario desocupe, subsistiendo todas las obligaciones señaladas tanto para él como para El Obligado Solidario hasta el momento en que la cosa arrendada sea devuelta conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

### RENTA

7º. La Arrendataria pagará mensualmente a La Arrendadora por el uso y goce del inmueble arrendado, la cantidad de **\$ 4,360.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M. N.)** por concepto de renta, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

El Arrendatario pagará la renta estipulada por meses adelantados, sin necesidad de requerimiento alguno, dentro de los primeros 10 (diez) días naturales del cada mes en el domicilio de El Arrendador ubicado en Av. Ejército Nacional 350, Colonia Polanco V Sección, C.P. 11560, México Distrito Federal, o mediante depósito o transferencia bancaria con fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta No. 5665633, Clabe: 002180026156656336, Referencia: 161125200550, Sucursal: 261, del Banco Nacional de México (Banamex), S.A. a nombre del Arrendador (en adelante la CUENTA DE PAGOS).

Todos los pagos que deban realizarse a El Arrendador conforme al presente Contrato, por cualesquier concepto, deberán realizarse a la CUENTA DE PAGOS. Las obligaciones de pago de El Arrendatario conforme al presente Contrato únicamente se considerarán cumplidas y liberadas mediante su depósito en la CUENTA DE PAGOS, o a cualquier otra cuenta bancaria que El Arrendador le indique por escrito a El Arrendatario con por lo menos 5 (cinco) días de anticipación.

El Arrendador enviará a El Arrendatario, dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales de cada mes la factura electrónica fiscalmente requisitada al correo electrónico [aequihua@indivibc.gob.mx](mailto:aequihua@indivibc.gob.mx), del Arrendatario quien se obliga a informar a El Arrendador con 3 (tres) días de anticipación, cualquier cambio a dicha cuenta de correo. Queda entendido que la sola emisión de la factura electrónica no libera de pago a El Arrendatario, hasta en tanto la contraprestación correspondiente hubiese sido efectivamente depositada y acreditada en LA CUENTA DE PAGOS. La falta de recepción de la factura no faculta al Arrendatario a retener el pago de la renta mensual ni cualquier otra contraprestación a su cargo estipulada en el presente contrato.

La falta del pago oportuno de la renta estipulada dentro del plazo señalado, dará derecho a El Arrendador a cobrar intereses moratorios sobre las cantidades insolutas, los cuales se calcularán a una tasa equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (T.I.I.E), a 28 (veintiocho) días que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o la tasa que lo substituya en el futuro, durante el periodo que dure la mora, multiplicada por el factor de 3 (tres). Dichos intereses moratorios se calcularán por mensualidades íntegras, no obstante de que la mora de LA ARRENDATARIA sea sólo por algunos días del mes transcurridos, y se capitalizarán en forma mensual a razón del 10% (diez por ciento), mensual sobre la renta insoluta, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, por cada mes que incurra en mora.

Si por algún motivo El Arrendador llegare a recibir la renta en abonos o en fecha diferente a la estipulada, no se entenderá como novado el presente contrato.

Cuando El Arrendatario cubra el importe de la renta con cheque y este sea devuelto por causa imputable al mismo, El Arrendador tendrá el derecho a cobrar el 20% (veinte por ciento) sobre los documentos devueltos por concepto de indemnización, en términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LA ARRENDADORA podrá mandar cobrar la renta a EL LOCAL ARRENDADO objeto del arrendamiento si así conviene a sus intereses, sin que la falta o deficiencia del mismo exima del cumplimiento del párrafo precedente, y sin que ello constituya novación de la estipulación sobre el lugar del pago que en esta Cláusula se contiene.

Lo estipulado en la presente Cláusula se aplicará, en lo conducente, en lo que respecta al pago de la Cuota de Mantenimiento y al Depósito en Garantía a que se hace referencia más adelante.

8º. El Arrendatario no podrá retener la renta ni cualquier otra contraprestación pactada en este contrato, en ningún caso y bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de composuras al local o reparaciones que él mismo hiciere, debiendo pagarla íntegramente en los términos estipulados.

9º. Todo mes de arrendamiento le es forzoso a El Arrendatario, comprometiéndose a pagarlo íntegramente aun cuando ocupe la localidad un lapso menor, conviniendo en que por la falta de pago puntual de una o más de las rentas estipuladas, podrá El Arrendador solicitar la rescisión del presente contrato en los términos de la fracción I del artículo 2489 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, en concordancia con los artículos 2425 fracción I y 2454 del citado ordenamiento.

La renta se incrementará anualmente a partir del primer aniversario de la fecha de firma del presente contrato y así subsecuentemente cada aniversario del mismo durante toda la vigencia de éste, por lo menos, en el mismo porcentaje de incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía para el periodo de 12 meses inmediato anterior a la fecha en que deba incrementarse la renta mensual. En todo caso El Arrendador podrá adicionalmente aplicar lo establecido en la Cláusula Tercera del presente contrato

Cuando la vigencia del arrendamiento se inicie en fecha distinta al día primero del mes, El Arrendatario se compromete a pagar el ajuste necesario para que las mensualidades cubran del día primero al día último.

10º. En caso de que El Arrendatario deje de pagar el importe de una o más mensualidades en la forma y términos pactados en éste contrato, El Arrendador podrá optar entre requerir el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión del mismo, y en cualquier caso la exigibilidad de dichas rentas queda totalmente a discreción de El Arrendador.

Cuando El Arrendador solicite la rescisión o el cumplimiento forzoso del contrato y decida hacer exigibles las rentas adeudadas, el monto de las mismas se ajustarán por cada mes transcurrido con el promedio de inflación mensual generada en el periodo que no se hubiere pagado la renta, sin perjuicio de los intereses moratorios o las penas convencionales a cargo del Arrendatario por su incumplimiento.

11º. La aceptación de cualquier pago por parte del Arrendador después de un incumplimiento por parte del Arrendatario, no constituirá una renuncia del Arrendador a su derecho de rescisión del presente Contrato. En caso de controversia, El Arrendatario deberá acreditar y exhibir los comprobantes de los depósitos y/o transferencias electrónicas a LA CUENTA DE PAGOS que acrediten el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias a su cargo, obligándose a cubrir los meses cuyo pago no esté debidamente acreditado, aceptando que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior no le exime de adeudos anteriores, renunciando expresamente El Arrendatario a cualquier derecho consagrado en el artículo 2448-E y cualquier otra disposición aplicable del Código Civil para el Distrito Federal y sus disposiciones concordantes o correlativos aplicables en la República Mexicana.

12º. El Arrendatario y El Obligado Solidario manifiestan su conformidad en que por falta de pago de dos ó más rentas, como lo ordena el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se les embarguen bienes suficientes de su propiedad en forma indistinta, mismos que entregará inmediatamente a la persona que se nombre como depositaria.

En caso de que El Arrendatario por cualquier causa consigne la renta, se compromete a informar por escrito a El Arrendador dentro de un plazo de cinco días, el lugar en donde se encuentre hecha tal consignación y a continuar efectuándolas en el mismo sitio. Así mismo El Arrendatario se compromete a efectuar las consignaciones dentro de los primeros diez días de cada mes que corresponda, sin perjuicio del derecho de El Arrendador a demandar la rescisión del contrato.

### DEPOSITO EN GARANTIA

13º. Para garantizar que al momento de la devolución del local arrendado éste se encontrará en las condiciones señaladas en el párrafo primero de la Cláusula Décima Séptima, El Arrendatario entrega a El Arrendador un depósito por la cantidad de **\$21,800.00 (VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)** equivalente a **5 (cinco)** meses de renta, más el correspondiente impuesto al Valor Agregado, mismo que deberá actualizarse cada vez que se incremente el monto de la renta mensual en el mismo porcentaje en que se aumente esta.

El Arrendador queda facultado para aplicar el importe del depósito al pago de rentas insolutas cuando al vencimiento de éste Contrato hayan quedado algunas sin cubrir, en el entendido que esto constituye una facultad y de ninguna manera podrá exigirse a El Arrendador que le dé el mencionado destino.

Así mismo El Arrendador podrá destinar el Depósito para el pago de los servicios a cargo de El Arrendatario, tales como mantenimiento, luz, agua, teléfono, Impuesto de Radicación (cuando proceda) etc.

El depósito se devolverá en las condiciones señaladas siempre y cuando El Arrendatario acredite haber cubierto todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando sea devuelto el Local Arrendado a El Arrendador, éste deberá devolver a El Arrendatario el importe del depósito siempre y cuando se le devuelva el local en el mismo buen estado en que lo recibe salvo por el uso y deterioro normales, pues en caso contrario, tomará de él lo que sea necesario para los arreglos del local y devolverá el remanente, si lo hubiese.

Habiendo cumplido con las condiciones establecidas en esta cláusula, El Arrendatario solicitará por escrito a El Arrendador la devolución del depósito, anexando los recibos originales que por este concepto le fueron entregados en su oportunidad.

14º. Para dar por terminado el presente contrato, cualquiera que sea la causa que lo origine, El Arrendatario o El Obligado Solidario, se obligan a acudir al domicilio de El Arrendador o de quien sus derechos represente, para recabar su firma de conformidad y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario el presente contrato seguirá produciendo todos sus efectos.

Las partes contratantes convienen que en caso de muerte de El Arrendatario se dará por rescindido el presente contrato en los términos de la parte final del artículo 2408 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, igualmente El Arrendatario renuncia al beneficio contenido en el artículo 2409 del mismo ordenamiento legal, por lo que si se verifica la transmisión de la propiedad del inmueble arrendado no subsistirá el contrato de arrendamiento.

Si El Arrendatario es sujeto a Concurso Mercantil en cualquiera de sus etapas en términos del artículo 2º. y demás aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles o Concurso de Acreedores en términos de los artículos 2964 y 2965 del Código Civil aplicable para el Distrito Federal, será causa de rescisión del contrato de arrendamiento.

Para el caso de que El Arrendatario abandone el inmueble arrendado y este se encuentre abierto, vacío y desocupado, por un periodo de dos meses o más, El Arrendatario en forma expresa autoriza a El Arrendador para que éste sin responsabilidad de carácter civil, penal, administrativo o de cualquier otra índole, tome posesión de la localidad arrendada, dándose por terminado en ese momento el contrato de arrendamiento.

## DESTINO

15º. El Arrendatario se obliga a destinar la localidad arrendada para establecer un negocio con giro de **\*\*\* OFICINA RECAUDADORA DEL INDIVI \*\*\*** como lo previene la fracción III del artículo 2425 del Código Civil vigente en el Distrito Federal. Así mismo se obliga a no contravenir lo dispuesto en el Plan Director o en las declaratorias de destinos, usos y reservas establecidos en la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aceptando que la contravención a cualquiera de estas disposiciones será causa de rescisión del contrato en los términos de la fracción II del Artículo 2489 del Código Civil. Igualmente será causa de rescisión el que cualquier autoridad clausure la localidad arrendada por causas imputables al inquilino.

Si El Arrendatario pretendiera cambiar de giro o adicionar otro, deberá solicitar previamente la aprobación por escrito de El Arrendador.

Ambas partes convienen en que dada la existencia de otros locales comerciales en el inmueble donde se ubica el local arrendado, no se concede a El Arrendatario la exclusividad del giro estipulado en la presente cláusula y El Arrendador se reserva expresamente el derecho de arrendar otros locales en la misma unidad para que se establezcan en ellos giros idénticos o similares.

LA ARRENDATARIA deberá abrir la negociación que establecerá en EL LOCAL ARRENDADO los 365 (trescientos sesenta y cinco) días del año, salvo aquellos acordados por escrito con LA ARRENDADORA, en el entendido de que en tales casos continuará pagando renta.

## INAUGURACION Y CLAUSURA

16º. El Arrendatario se compromete a inaugurar y operar la localidad arrendada en un plazo máximo de ~~----~~ (-----) mes contados a partir de la fecha de entrega del local objeto del arrendamiento. Si por cualquier causa imputable a El Arrendatario, éste no llegase a inaugurar y a operar la localidad de referencia dentro del plazo convenido, o para el caso de que una vez abierto, éste sea clausurado definitivamente o permanezca cerrado al público durante 30 (treinta) días consecutivos o periodos no consecutivos que sumen más de 30 (treinta) días en el curso de cuatro meses, dará derecho a El Arrendador a dar por terminado el presente contrato y a exigirle el pago del importe de 3 (tres) meses de la renta pactada por concepto de pena convencional.

El Arrendatario se obliga efectuar a su costa todas las obras de acondicionamiento, decoración y remodelación que requiera el Local Arrendado, para que se encuentre en condiciones de iniciar operaciones, una vez transcurrido el plazo estipulado.

Serán a cargo y por cuenta exclusiva de El Arrendatario todos los gastos y costos que cause la ejecución de las obras de acondicionamiento, reparación, modificación, cuidado y conservación del Local Arrendado, también son a su costo y cargo el mantenimiento del Local Arrendado que incluye pintura, reparaciones menores, adaptaciones e instalaciones especiales, vigilancia y limpieza, incluyendo sin limitación, aditamentos, cualesquier ventana, placa de vidrio, puertas, la calefacción interior, ventilación y equipo de aire acondicionado, entradas de oficinas, paredes interiores y acabados, pisos y cubiertas de pisos, sistemas eléctricos y sus aditamentos, plomería y sus aditamentos y exterminación de plagas, quedando dichas obras en beneficio de El Arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, sin que ésta quede obligada a cubrir a El Arrendatario contraprestación alguna por tal concepto. Igualmente será a cargo de El Arrendatario la tramitación de todos y cada uno de los permisos que se requieran para tal efecto y para el funcionamiento de la negociación que pretenda establecer de acuerdo al giro autorizado por El Arrendador.

El Arrendatario se obliga a obtener de El Arrendador la autorización por escrito para colocar anuncios publicitarios que den hacia el exterior del Local Arrendado, ya que éstos estarán sujetos a las disposiciones del Reglamento del centro comercial, así como a la obtención previa de las licencias respectivas y el pago de los derechos correspondientes. El Arrendatario se obliga a retirar dentro de los 10 (diez) días siguientes al en que El Arrendador se lo solicite por escrito, los anuncios publicitarios que no cumplan con la normatividad de la materia o infrinjan las disposiciones del Reglamento del Centro Comercial, conviniendo las partes que, en caso de no hacerlo, El Arrendador podrá decretar la rescisión del contrato y ordenar el retiro de los citados anuncios con cargo al depósito en garantía mencionado en la cláusula Catorce del presente contrato. En caso de incumplimiento a lo aquí pactado, El Arrendatario confiere mandato especial a El Arrendador para que, sin responsabilidad alguna, retire los anuncios publicitarios antes mencionados, quedando obligado El Arrendatario a resarcir a El Arrendador por todos los gastos que éste hubiere erogado en cumplimiento de su cometido.

Antes de que El Arrendatario desocupe por cualquier causa el Local Arrendado, deberá retirar bajo su exclusivo riesgo y costo los anuncios publicitarios que hubiere colocado en el Local Arrendado, y en caso de no hacerlo, El Arrendador podrá negarse a recibir la localidad arrendada y exigir el pago de las rentas que se sigan causando y ordenar el retiro de los citados anuncios con cargo al depósito en garantía mencionado en la cláusula Catorce del presente contrato.

El Arrendatario manifiesta en que la localidad arrendada la recibe a su entera satisfacción a la fecha de firma del presente contrato, reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, comprometiéndose a mantener aseados y en buen estado los servicios e instalaciones existentes, renunciando expresamente a cualquier derecho bajo los artículos 2412, fracción II, 2421, 2490, fracción III, y cualquier otra disposición aplicable del Código Civil para el Distrito Federal y sus disposiciones concordantes o correlativos en la República Mexicana, para exigir de El Arrendador responder respecto de cualquier vicio oculto que pudiera existir con anterioridad a esta fecha en el Local Arrendado.

Para efectuar cualquier modificación, mejora, instalación o adaptación en la localidad, El Arrendatario deberá solicitar la autorización por escrito de El Arrendador, ya que en caso contrario, todas aquellas obras que se realicen y que puedan ser aprovechables quedarán en beneficio de El Arrendador al término del contrato, sin que exista obligación de su parte a cubrir contraprestación alguna por estos conceptos renunciando a lo dispuesto en sentido contrario por los artículos 2423 fracciones II y III y 2424 del Código Civil vigente en el Distrito Federal. Se exceptúan de lo anterior, todos los bienes muebles que El Arrendatario coloque o instale en el inmueble arrendado o en las nuevas obras efectuadas por ésta y también aquellos objetos que aunque estén incorporados a las construcciones, puedan separarse de ellas sin dañar su solidez o estabilidad.

El Arrendatario no podrá realizar obras de adaptación o acondicionamiento que impliquen la subdivisión del Local Arrendado o la construcción de tapancos, mezanines o cualquier otra estructura similar sin la autorización previa y por escrito de El Arrendador. Así mismo El Arrendatario acepta y se obliga a la instalación de equipos de automatización, detección de incendios, y cualquier otro equipo que solicite El Arrendador, ya sea para la seguridad y operación del CENTRO COMERCIAL, o para cumplir con la legislación aplicable en materia de Protección Civil y ambiental e inclusive de Normas Oficiales Mexicanas (NOM).

17º. La contravención por El Arrendatario a cualquiera de los supuestos establecidos en la Cláusula precedente, dará lugar a que El Arrendador exija como pena convencional una cantidad equivalente a once meses de la renta vigente en dicho momento, sin perjuicio de rescindir el contrato en términos de lo dispuesto por el artículo 2489 fracción II del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

18º. Queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores y demás áreas comunes si no es exclusivamente para el tránsito o para el servicio indispensable de dicha localidad, obligándose El Arrendatario a efectuar el aseo que le corresponda de acuerdo al lugar que ocupa y a cubrir cualquier sanción que le impongan las autoridades sanitarias por el incumplimiento a lo estipulado en la presente cláusula.

El Arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia tener en el inmueble arrendado animales (salvo que sea propio de su giro comercial), o ejecutar actos que perturben a los demás inquilinos en el uso quieto y pacífico de sus respectivos locales, y que puedan causar mala impresión y/o molestias a los clientes que concurran al Centro Comercial donde se ubica el Local Arrendado.

El Arrendador no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca El Arrendatario en la localidad arrendada, ni tendrá en ningún caso responsabilidad por las pérdidas o robos que sufra El Arrendatario dentro del local o en las áreas de uso común.

Ambas partes están de acuerdo, en que El Arrendatario podrá tomar a su cargo el servicio de vigilancia que considere adecuado para la protección del Local Arrendado, sus instalaciones y bienes existentes en él, debiendo obtener únicamente el visto bueno de El Arrendador, a fin de evitar un conflicto de intereses con las necesidades del CENTRO COMERCIAL y los demás locatarios, relevando a El Arrendador de cualquier obligación o responsabilidad al respecto.

19º. Se prohíbe expresamente a El Arrendatario guardar en la localidad arrendada substancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o flamables; si establece una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de la misma conforme a lo previsto por el artículo 2440 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

En caso de que se llegase a suscitar un siniestro en la localidad arrendada, El Arrendatario deberá cubrir a El Arrendador y a los demás vecinos de dicho local, los daños y perjuicios que esto les ocasione en los términos previstos en los artículos 2435, 2437, 2439, y demás relativos del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

20º. El Arrendatario se obliga a cubrir a El Arrendador o a la persona física o moral que preste los servicios de administración, conservación y mantenimiento en el CENTRO COMERCIAL, los gastos de mantenimiento, conservación, servicios, derechos, pólizas de seguros y demás gastos de las áreas comunes de la propia plaza comercial donde se encuentra el Local Arrendado.

21º. Las cuotas por los gastos antes señalados serán cubiertos por El Arrendatario por la cantidad de **\$ 6,540.00 (SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, equivalente al **1.5 (uno punto cinco)** de la renta mensual estipulada vigente y serán pagadas anualmente y por adelantado a El Arrendador o a quien éste designe, que proporcione dichos servicios, siendo también aplicable en lo conducente para este concepto lo establecido en las Cláusulas 3ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª y 11ª precedentes. Cualquier gasto que se cause con motivo de la operación del negocio que se vaya a establecer en e (los) local (es) arrendado (s) serán por cuenta de El Arrendatario siendo solidario de esta misma obligación El Obligado Solidario.

La proporción que El Arrendatario deberá cubrir respecto de estos gastos comunes será el que le corresponde en el indiviso del condominio si lo hay y si no lo hay, será el porcentaje que su área privativa, represente respecto de la totalidad de las áreas privativas de la plaza comercial.

El importe será pagado por El Arrendatario al mismo tiempo que realice el pago de la renta mensual y de no hacerlo, pagará intereses moratorios en los mismos términos que se aplica para el caso de mora en el pago de las rentas. La cantidad aquí convenida podrá ser revisada por las partes y en su caso incrementarse en el momento y cantidad que determine El Arrendador o la persona física o moral que preste los servicios de administración y mantenimiento en dicho CENTRO COMERCIAL, de forma que puedan cubrirse los gastos de mantenimiento, conservación, servicios, derechos y demás gastos de las áreas comunes de la propia plaza comercial, siempre y cuando el incremento sea general y el pago realizado por El Arrendatario continúe representando el porcentaje de su área privativa o su indiviso.

En caso de encontrarse el inmueble en Régimen de Propiedad en Condominio, El Arrendatario pagará los recibos correspondientes a la administración en la base que le corresponda al local arrendado, obligándose así mismo a acatar lo establecido en el Reglamento del Condominio.

## MANTENIMIENTO

22º. El Arrendatario se hará cargo a su costo del mantenimiento de El Local Arrendado que incluye pintura, reparaciones, adaptaciones e instalaciones especiales, vigilancia y limpieza, incluyendo sin limitación, aditamentos, cualesquier ventana, placa de vidrio, puertas, la calefacción interior, ventilación y equipo de aire acondicionado, entradas de oficinas, paredes interiores y acabados, pisos y cubiertas de pisos, sistemas eléctricos y sus aditamentos, plomería y sus aditamentos y exterminación de plagas, impermeabilización, techumbre, etcétera.

El Arrendatario dará a El Local Arrendado todo el mantenimiento que éste requiera y lo conservará en el mismo buen estado en que lo recibe (salvo por el uso y deterioro normales).

Salvo por las reparaciones a la estructura de El Local Arrendado y el mantenimiento del estacionamiento en la parte correspondiente, cualquier otro tipo de reparación deberá ser realizada oportunamente por El Arrendatario. Ésta renuncia expresamente a cualquier derecho bajo los artículos 2416, 2417 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal y sus disposiciones concordantes o correlativas en el Estado en el que se ubica El Local Arrendado, salvo respecto de las citadas reparaciones a la estructura, el mantenimiento en general de El Local Arrendado corresponderá a El Arrendatario.

Serán únicamente por cuenta de El Arrendador aquellas obras de mantenimiento y reparación que se requieran debido a daños sufridos en la cimentación, las azoteas y los elementos estructurales de la edificación, siempre y cuando tales daños no hubieran tenido su causa en actos u omisiones de El Arrendatario de sus clientes, proveedores, contratistas o visitantes, conviniendo las partes que El Arrendatario deberá notificar a El Arrendador la necesidad de tales reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios derivados de su omisión.

## SEGURO

23º. El Arrendatario contratará con una compañía debidamente autorizada, un seguro que cubra El Local Arrendado por los siguientes conceptos:

1.- Un Seguro de Responsabilidad Civil, por daños a terceros en su persona y en sus bienes, que incluya el Local Arrendado, la cual deberá renovarse y mantenerse en vigor, durante toda la vigencia del presente contrato.

2.- Un Seguro que cubra el Local Arrendado contra incendio, rayo, explosión, terremoto, temblor, inundaciones, huracán, granizo, huelgas, alborotos populares o vandalismo, o cualquier otro evento asegurable con extensión de, por una suma asegurada igual al valor de reposición de El Local Arrendado

El Arrendatario deberá entregar a El Arrendador copias de las pólizas de seguro arriba mencionadas, así como el endoso original de beneficiario preferente, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente contrato, quedando entendido que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en la presente cláusula, será causal de rescisión del presente contrato, sin responsabilidad alguna para la Arrendadora y sin necesidad de resolución judicial.

Sin perjuicio de lo anterior, El Arrendador tendrá el derecho, mas no la obligación, de contratar por cuenta de El Arrendatario, la póliza de seguro señalada en el inciso 2) de la presente cláusula, quien se compromete a reembolsar a El Arrendador el costo de dicha póliza dentro de los 10 (diez) días siguientes a su requerimiento, ya que de no hacerlo cubrirá intereses moratorios a la misma tasa establecida para el caso de mora en el pago de la renta, sin perjuicio del derecho de El Arrendador para rescindir el presente Contrato por incumplimiento de El Arrendatario.

Las partes convienen que en caso de que se suscite alguno de los siniestros citados en esta cláusula, El Arrendatario deberá cubrir el monto de los deducibles y coaseguros si los hubiere, en el entendido de que las rentas mensuales pactadas se seguirán causando durante el periodo de reconstrucción del Local Arrendado a discreción de El Arrendador.

En caso de siniestro que haga imposible que el Local Arrendado quede en condiciones de operación, El Arrendador se reserva el derecho a rescindir el presente contrato sin responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial.

En caso de que la cantidad que cubra la aseguradora no sea suficiente para reparar o reconstruir el Local Arrendado, la diferencia de dinero que sea necesaria para dejarlo en condiciones de operación por lo menos iguales a aquellas en que se encontraba antes del siniestro, será a cargo de El Arrendatario.

Independientemente de los seguros arriba mencionados, se entiende que El Arrendatario asume la custodia y responsabilidad exclusiva de los bienes que durante el arrendamiento se encuentran dentro del Local Arrendado, debiendo instalar en el mismo los extinguidores o equipos contra incendio requeridos por las compañías de seguros, y darles mantenimiento. El incumplimiento por parte de El Arrendatario a lo pactado en la presente cláusula, será motivo de rescisión si así lo deseara El Arrendador, independientemente de que se puedan aplicar las penas convenidas por las partes en el presente contrato.

## VIGILANCIA

24º. Las partes están de acuerdo, en que El Arrendatario podrá tomar a su cargo el servicio de vigilancia que considere adecuado para la protección de El Local Arrendado, sus instalaciones y bienes existentes en él, debiendo obtener únicamente el visto bueno de EL Arrendador, a fin de evitar un conflicto de intereses con las necesidades de El Centro Comercial y los demás locatarios, relevando a El Arrendador de cualquier obligación o responsabilidad al respecto.

## ESTACIONAMIENTO Y ÁREAS COMÚNES

25º. Queda convenido por las partes que el uso del área de estacionamiento se concederá a todos los clientes de las negociaciones que se encuentren en el predio al que pertenece el Local Arrendado, sin que El Arrendatario pueda exigir o reclamar el uso exclusivo de alguna área, por lo tanto no podrá El Arrendatario reservar espacios en dicha área para fines de publicidad, para prestar servicios al público o para vender en ésta cualquier clase de artículos.

El Arrendador no es responsable de los daños que sufra en el estacionamiento los vehículos de El Arrendatario, sus empleados, clientes y proveedores, ni de la seguridad de los mismos o de los objetos que dejen en su interior.

Si el estacionamiento donde se ubica el Local Arrendado es administrado por empresa distinta a El Arrendador o por ésta y en dicho Estacionamiento se establece el pago de cuotas por estacionamiento, El Arrendatario se obliga a sujetarse a las reglas establecidas para tal efecto. El Arrendador o quien administre podrá cobrar el uso del estacionamiento, sin el consentimiento de El Arrendatario.

Las maniobras de carga y descarga de mercancías en el área mencionada deberán efectuarse por El Arrendatario dentro de las horas que no causen molestias al público.

Así mismo El Arrendatario deberá utilizar los patios, corredores y lugares de uso común, únicamente para el tránsito y servicio estrictamente indispensable relacionado con el uso del Local Arrendado; igualmente se obliga a que las personas que laboren bajo su dirección y dependencia, cumplan con las estipulaciones contenidas en la presente cláusula.

26º. El Arrendatario se obliga a mantener el local, tanto dentro como fuera de él, en perfecto orden, presentación y aseo, a fin de que el público que concurra al Centro Comercial en que se encuentra ubicado, reciba una impresión favorable, para lo cual además se obliga a:

- a) Abstenerse de distribuir volantes en las áreas comunes.
- b) Abstenerse de instalar toldos, marquesinas u objetos que alteren las líneas de las paredes exteriores del local.
- c) Abstenerse de instalar dentro o fuera del local, radios, televisores, altoparlantes, fonógrafos o aparatos de sonido en general y de colocar antenas en el techo y/o en las paredes del local, sin previa autorización por escrito de El Arrendador.
- d) En general a cumplir con los reglamentos y limitantes que establezca El Arrendador.

27º. Sin limitación a cualquier otra disposición de este arrendamiento, cada parte asumirá responsabilidad plena por todos sus trabajadores y empleados y acuerdan en cumplir oportunamente con todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades como empleador con respecto a dichos trabajadores o empleados bajo la Ley Federal del Trabajo; Ley del Seguro Social; Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y todas y cada una de las regulaciones y disposiciones emitidas en relación con dichas Leyes aplicables. Cada parte conviene en indemnizar, defender, proteger, y sacar en paz y a salvo a las otras partes de y contra cualquier juicio, demanda, reclamación, causa de acción, pérdida, daño, lesión, penalidad, obligación para el pago de dinero, costa, responsabilidad o gasto relacionado con estas responsabilidades laborales que se presenten por cualquier trabajador o empleado de dicha parte o sus subcontratistas o proveedores, así como de cualquier acción a nombre del Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o cualquier otra autoridad competente.

## SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN Y TRASPASO

28º. El Arrendatario no podrá subarrendar en todo o en parte el Local Arrendado, ni ceder o traspasar en todo o en parte los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin la autorización previa y por escrito de El Arrendador. El Arrendatario en este acto renuncia expresamente a su derecho de exigir la rescisión del presente Contrato bajo el artículo 2492 del Código Civil para el Distrito Federal y sus disposiciones concordantes o correlativas aplicables para los Estados de la República Mexicana. Para el indebido caso de incumplimiento, El Arrendatario conservará en todo caso las responsabilidades que adquiere por este contrato en los términos del artículo 2480 del Código Civil además de que será causa de rescisión cualquier acto en contravención a esta cláusula conforme a lo dispuesto por el artículo 2489 fracción III del Código Civil vigente en el Distrito Federal y demás correlativos y aplicables en la República Mexicana.

Para el supuesto caso de que El Arrendatario llegara a cambiar su denominación o razón social, deberá notificar dicho cambio a El Arrendador por escrito y en forma indubitable dentro de los 10 (diez) días siguientes a la protocolización del acta correspondiente, aceptando desde este momento El Arrendatario en que subsistirán en los mismos términos y condiciones los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato, sin en que en ningún caso pueda retrasarse o suspenderse por dicha causa el pago de la renta mensual o cualquier otra contraprestación a cargo de El Arrendatario.

En caso de que El Arrendatario no diera cumplimiento a lo estipulado en el párrafo anterior, quien se encuentre ocupando el inmueble materia de este contrato, será responsable solidario de los derechos y obligaciones que contrajo El Arrendatario en el presente contrato.

### **OBLIGADO SOLIDARIO**

29º. El Arrendatario se compromete a presentar al Obligado Solidario que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para garantizar el cumplimiento del presente contrato, por lo que El Arrendador podrá rehusarse a aceptar aquella persona que en su concepto no reúna los requisitos para garantizar el debido cumplimiento del presente contrato.

30º. Como garantía a todo lo estipulado en el presente contrato El Obligado Solidario lo firma solidariamente con El Arrendatario, declarando ser propietario del inmueble señalado en las declaraciones iniciales, aceptando todas las renunciaciones que El Arrendatario tiene hechas y renunciando también a los beneficios de orden y excusión contenidos en los artículos 2814, 2815 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, y demás relativos del citado ordenamiento legal invocado.

En caso de contrato por tiempo determinado, El Obligado Solidario renuncia igualmente a los beneficios contenidos en el artículo 2848 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, de tal manera que la fianza subsistirá no obstante que El Arrendador no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible, o deje de promover sin causa justificada por más de tres meses en el juicio contra El Arrendatario.

Cuando el contrato sea por plazo indefinido, El Obligado Solidario también renuncia a los beneficios señalados en el artículo 2849 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, por lo que no se libera de su obligación si El Arrendador no promueve judicialmente o ejercita sus derechos en cualquier otra forma dentro del plazo de un mes contado a partir de la fecha en que se vuelva exigible la deuda principal o deje de actuar sin causa justificada, por más de tres meses en caso de que tenga un juicio entablado al respecto. En caso de que El Arrendador conceda prórroga o espera del presente contrato de arrendamiento, El Obligado Solidario conviene en seguir garantizado durante todo el tiempo que dure, no obstante que no se le notifique, renunciando a los beneficios contenidos en el artículo 2846 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

31º. El Obligado Solidario conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato, aún cuando se produzca algún ajuste en el monto de la renta, renunciando al beneficio señalado en la última parte del artículo 2847 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

32º. El Obligado Solidario manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que El Arrendador se dé por recibido de la localidad y satisfecho con el pago total de lo adeudado, obligándose a reponer los faltantes que haya en el local y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso de la cosa arrendada por parte de El Arrendatario.

Igualmente, acepta que la garantía que otorga comprende también cualquier adeudo relacionado con el servicio eléctrico y de agua, y todo lo relacionado en la cláusula Vigésima Tercera del presente contrato.

33º. El Arrendatario autoriza al Obligado Solidario para que entregue la localidad cuando él por ausencia o negligencia no lo haga, designándolo representante de su sucesión, únicamente en relación con este contrato, a fin de que en caso de que fallezca durante su vigencia, el garante esté en posibilidad de reintegrar el local arrendado y quedar liberado, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta segundo párrafo del presente contrato.

El Obligado Solidario no podrá vender, enajenar o gravar el inmueble otorgado en garantía, sin la autorización previa y por escrito de El Arrendador, en cuyo caso quedará obligado a sustituir el inmueble señalado por otro de su propiedad a plena satisfacción de El Arrendador, dentro de los 10 (diez) siguientes al en que se efectúe cualquiera de los actos mencionados.

34º. Tanto El Arrendador como El Arrendatario convienen en que si durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, El Obligado Solidario vende, compromete o le es embargada la propiedad que ha señalado como garantía, sin la anuencia de El Arrendador, éste podrá solicitar la rescisión del presente contrato.

### **REMODELACIÓN Y REUBICACIÓN**

35º. El Arrendador podrá realizar cualquier obra de remodelación, ornato, mantenimiento, adición, cambio o mejora que implique cualquier modificación o alteración, incluso de carácter estructural, que considere conveniente o necesaria y que sea benéfica para el Local Arrendado o el Centro Comercial, sin más limitación de no privar a El Arrendatario, en la medida de lo posible, del uso y goce del Local Arrendado. Cuando resulte estrictamente necesario, El Arrendador podrá reubicar a El Arrendatario sin incurrir en responsabilidad alguna en otro local en condiciones análogas a las estipuladas en el presente instrumento, dentro del área que de acuerdo al Proyecto de remodelación, reordenamiento o reestructura, resulte idónea y compatible al giro de El Arrendatario.

El Arrendatario deberá manifestar su conformidad o desacuerdo con la reubicación dentro del plazo de 10 (diez) siguientes a aquél en que El Arrendador se la notifique por escrito, en el entendido de que, en caso de desacuerdo, El Arrendador podrá rescindir el presente contrato sin responsabilidad alguna y sin necesidad de declaración judicial previa.

## **RESCISIÓN**

36º. El incumplimiento de El Arrendatario a cualquiera de las obligaciones que le impone el presente contrato dará derecho a El Arrendador a exigir el cumplimiento forzoso de las mismas o la rescisión del contrato, debiendo El Arrendatario devolver el Local Arrendado en las condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal y cubrir en forma inmediata todas aquellas obligaciones pendientes de pago frente a El Arrendador o terceros.

Las partes acuerdan que de manera enunciativa más no limitativa, serán causa de rescisión los siguientes eventos:

- a).- Que El Arrendatario deje de pagar dos o más mensualidades de rentas o incurra en mora en el pago de la renta.
- b).- Que El Arrendatario o El Obligado Solidario se encuentren sujeto a Concurso Mercantil en cualquiera de sus etapas en términos del artículo 2º y demás aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles o Concurso de Acreedores Civil o en cualquier forma sean intervenidos.
- c).- Que El Arrendatario destine el Local Arrendado objeto del arrendamiento a un uso distinto del señalado en la Cláusula Décima Sexta del presente contrato, sin la previa autorización de El Arrendador.
- d).- Que los trabajadores o empleados de El Arrendatario la emplacen a huelga y ésta sea declarada legal por las autoridades laborales competentes.
- e).- Que El Arrendatario subarriende o en cualquier forma ceda, traspase o transmita a terceros el uso o goce de todo o parte del Local Arrendado.
- f).- En caso de que El Arrendatario no realice el pago o incurra en mora de dos meses o más en el pago de las rentas, los servicios, de las primas de los seguros, gastos comunes, los incrementos o complementos del depósito en garantía.
- g).- En caso de que El Arrendatario coloque anuncios publicitarios que den hacia el exterior del Local Arrendado sin autorización escrita de El Arrendador o sin sujetarse al Reglamento o al Manual de Acondicionamiento.
- h).- En caso de que El Arrendatario no contrate, no renueve y/o no entregue a La Arrendadora, copia de las pólizas de seguro y/o del respectivo endoso de beneficiario preferente dentro del plazo estipulado en el presente contrato
- i).- En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato.
- j).- Que EL Arrendatario no abra la negociación que establecerá en El Local Arrendado los 365 (trescientos sesenta y cinco) días del año, salvo aquellos acordados previamente por escrito con El Arrendador.

El Arrendatario asume la obligación de devolver la posesión física y jurídica de el Local Arrendado, dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha en que, El Arrendador le notifique por escrito la rescisión, sin que para ello se requiera obtener una declaración judicial previa. Si El Arrendatario no diera cumplimiento a lo aquí estipulado al término del periodo de los diez días mencionados. El Arrendatario acepta pagar mensualmente a El Arrendador, en concepto de pena convencional por retraso, una cantidad igual al importe de la renta mensual vigente por cada mes o fracción de mes que transcurra hasta que haga entrega del Local Arrendado a El Arrendador, sin perjuicio de las rentas mensuales que se sigan generando por el uso y goce del Local Arrendado. Lo señalado en esta cláusula no deberá interpretarse en el sentido de que el presente contrato ha sido novado o prorrogado y, por lo mismo, La Arrendadora tendrá el derecho de ejercer todas las acciones que la ley le confiere para obtener la desocupación y entrega de El Local Arrendado.

## **INSPECCIÓN**

37º. El Arrendador cuenta con la autorización de El Arrendatario para entrar a El local Arrendado en cualquier horario razonable para cerciorarse de las condiciones del mismo, previo aviso por escrito con al menos 24 (veinticuatro) horas de anticipación a El Arrendatario.

## **DERECHO DE PREFERENCIA**

38º. El Arrendatario por este conducto renuncia a cualquier derecho de preferencia o derecho del tanto o por el tanto que le pudiere corresponder en el futuro para adquirir el Local Arrendado, en el caso de una posible venta o transmisión de éste a cualquier subsidiaria o parte relacionada de El Arrendador o tercero.

## **DIVISIBILIDAD**

39º. En caso de que cualquier disposición de este Contrato sea nula o exigible, dicho hecho no afectará o impedirá la validez o exigibilidad de cualquier otra disposición.

## CESION

40º. El Arrendador podrá en cualquier momento ceder o gravar los derechos del presente contrato, incluyendo los derechos de cobro del importe de las rentas y demás prestaciones económicas que se pactan en el mismo. Asimismo El Arrendador podrá hipotecar o gravar en cualquier forma el Local Arrendado en favor de la persona física o moral que ésta designe, o transferir la nuda propiedad y/o el usufructo, sin necesidad de notificar u obtener el consentimiento de El Arrendatario.

## CONFIDENCIALIDAD

41º. La información que las partes intercambien o conozcan en virtud del presente instrumento, deberá ser clasificada con estricta confidencialidad, por lo que deberán abstenerse de publicarla o comunicarla a cualquier persona, o a explotarla comercialmente para su beneficio. No se considerará como violación a la obligación de mantener confidencialidad de la información, aquélla comunicación que deba efectuarse en virtud de mandamiento de autoridad competente, judicial o administrativa, en este caso la parte requerida deberá comunicarlo de inmediato a la otra para que ésta última tome las medidas necesarias. Las obligaciones contenidas en la presente cláusula, mantendrán vigencia a la terminación del presente contrato, y cada parte será responsable de los actos en que incurra el personal contratado que tenga acceso a la información.

Lo dispuesto en la presente cláusula no será aplicable a información que;

- a) Ha sido adquirida de terceros quienes legalmente tengan el derecho a divulgarla;
- b) Ha pasado al dominio público; y
- c) Adquirieron o conocían de manera independiente previamente a la celebración de este convenio.

Para el caso de que La Arrendataria incumpla con lo establecido en la presente cláusula, ésta se obliga a pagar a La Arrendadora una pena convencional equivalente a 1 (un) año de la renta mensual, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles a que La Arrendadora se lo requiera previamente y por escrito.

## MISCELÁNEOS

42º. Los títulos que aparecen en este Contrato se insertan sólo por conveniencia, y de ninguna manera definen o limitan el contenido y alcance de cualquier párrafo. Además cualquier modificación al mismo, deberá constar por escrito para que surta sus efectos entre ambas.

Ninguna de las partes podrá ser considerada responsable por los retrasos en la realización de sus obligaciones bajo este Arrendamiento, la falta de pago o problemas financieros no serán considerados como una causa de fuerza mayor.

Todos los términos de este Arrendamiento se extenderán y obligarán a las partes de este Contrato y sus respectivos obligados solidarios, causahabientes y cesionarios.

En caso de cualquier acción legal o procedimiento iniciado por cualquiera de las partes en contra de otra parte en relación con este Contrato, la parte vencedora tendrá derecho a recuperar honorarios razonables por abogados y costas (incluyendo, sin limitación, costas judiciales y honorarios por peritos) incurridos por dicha acción. Dichas cantidades deberán incluirse en cualquier resolución en relación con cualquier acción o procedimiento.

La aceptación de cualquier Renta de El Arrendatario por parte de El Arrendador después de un incumplimiento de este Contrato por parte de El Arrendatario, no constituirá una renuncia de El Arrendador a su derecho de rescisión del presente contrato por dicho incumplimiento.

43º. Por el solo retraso en el pago de la renta, cuotas de mantenimiento o cualquier otra contraprestación estipulada en el presente contrato, El Arrendatario se obliga a pagar mensualmente a "El Arrendador" en concepto de pena convencional, la cantidad equivalente a un mes de renta vigente, hasta el total cumplimiento de la obligación, sin perjuicio del derecho de "El Arrendador" para exigir el cumplimiento forzoso o la rescisión del presente contrato.

44º. El Arrendatario y El Obligado Solidario, manifiestan bajo protesta de decir verdad que los recursos con los cuales darán cumplimiento a las obligaciones contraídas en el presente Contrato serán siempre de procedencia lícita y reconocen que la información presentada es veraz y se proporciona con el propósito de que de "El Arrendador", esté en condiciones de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 21 de la "LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA" y de tal forma poder prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer, auxiliar o cooperar para la comisión de los ilícitos previstos en dicho ordenamiento, por lo que en consecuencia "El Arrendatario y El Fiador, se obligan a proporcionar en cualquier momento los datos y documentos que "El Arrendador" le solicite así como actualizarlos en periodos de seis meses o bien en el momento en que ocurra algún cambio que pueda alterar la información presentada.

La Arrendataria y El Obligado Solidario, manifiestan bajo protesta de decir verdad, que:

a) Los recursos económicos que serán invertidos en El Local Arrendado, para el pago de todas y cada una de sus obligaciones conforme al presente Contrato, los que incluyen pero no limitan a los correspondientes al pago de rentas, depósito en garantía, realización de adaptaciones o cualesquiera otras, provienen de fuentes y/o actividades lícitas;

b) Las actividades que llevará a cabo en El Local Arrendado conforme al destino acordado en el presente Contrato se realizarán y vigilará que se realicen en estricto cumplimiento de los ordenamientos legales aplicables, comprometiéndose a evitar en todo momento que tales actividades caigan dentro de cualesquiera de los supuestos a que se refiere el Artículo 8º de la Ley Federal de Extinción de Dominio.

c) Reconoce que es su obligación notificar oportuna y fehacientemente a La Arrendadora de cualquier evento que pudiera efectuarse en el Local Arrendado y que pueda dar lugar a cualquiera de los supuestos establecidos en el Artículo 8º de la Ley Federal de Extinción de Dominio;

d) Para efectos de lo anterior, en esta acto La Arrendataria se hace conocedora del contenido literal del artículo 8º de la Ley Federal de Extinción de Dominio, mismo que es del texto siguiente:

**LEY FEDERAL DE EXTINCION DE DOMINIO:**

**Artículo 8.** La acción de extinción de dominio se ejercerá respecto de los bienes relacionados o vinculados con los delitos a que se refiere el artículo anterior, en cualquiera de los supuestos siguientes:

I.- Aquéllos que sean instrumento, objeto o producto del delito;

II. Aquéllos que hayan sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto del delito. Se entenderá por ocultar, la acción de esconder, disimular o transformar bienes que son producto del delito y por mezcla de bienes, la suma o aplicación de dos o más bienes;

III.- Aquéllos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad por cualquier medio o tampoco hizo algo para impedirlo. Será responsabilidad del Ministerio Público acreditario, lo que no podrá fundarse únicamente en la confesión del inculcado del delito;

IV. Aquéllos que estén intitulados a nombre de terceros y se acredite que los bienes son producto de la comisión de los delitos a que se refiere la fracción II del artículo 22 constitucional y el acusado por estos delitos se ostente o comporte como dueño.

**PENA CONVENCIONAL.**

45º. Si **EL ARRENDATARIO** incumple alguna de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente Contrato, que no tenga una penalización específica cubrirá una pena convencional equivalente a un mes de renta vigente, o los daños y perjuicios que resulten, a elección de **EL ARRENDADOR**, además de pagar los gastos y costas legales que en su caso se originen.

**INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO**

46º. Las partes que intervienen en el presente contrato declaran su conformidad en someterse expresamente para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este contrato a las leyes aplicables en México, Distrito Federal, y a la Jurisdicción de los Tribunales del Fuero Común la Ciudad de México, Distrito Federal, que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivado del presente contrato, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro y señalan como domicilio para recibir toda clase de notificaciones que deban hacerseles, aún las personales en caso de juicio, los siguientes:

**EL ARRENDADOR**

AVENIDA EJERCITO NACIONAL 350  
COLONIA POLANCO V SECCIÓN  
C. P. 11560, DELEGACION MIGUEL HIDALGO  
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

**EL ARRENDATARIO**  
**EL LOCAL ARRENDADO Y/O**

CALLE G No. 510  
COL. SEGUNDA SECCION-BAJA CALIFORNIA  
MEXICALI, B.C. C.P. 21100  
TEL.: 01 (664) 977-14-00

**EL OBLIGADO SOLIDARIO**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**CLAUSULAS ADICIONALES.**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Leído que fue por las partes el presente contrato y conformes con todas y cada una de sus cláusulas por encontrarse exentas de vicio alguno que las pudiera invalidar, declaran que conocen y aceptan a su entera satisfacción los Ordenamientos Legales citados, además quedaron debidamente enterados del contenido de los artículos mencionados, lo firman de conformidad en la Ciudad de México, Distrito Federal, en unión de dos testigos que igualmente lo suscriben.

Se firman DOS tantos en la Ciudad de México, D.F. el día 01 de NOVIEMBRE DE 2016

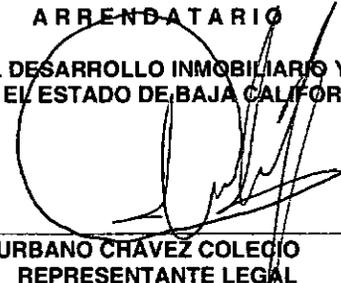
**ARRENDADOR**

**CENTROS COMERCIALES FRONTERIZOS,  
S. A. DE C. V.**

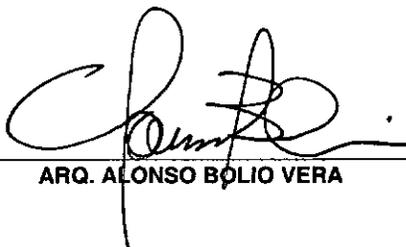
  
\_\_\_\_\_  
**C.P.C. JESÚS RIVERÓN NEGRETE  
REPRESENTANTE LEGAL**

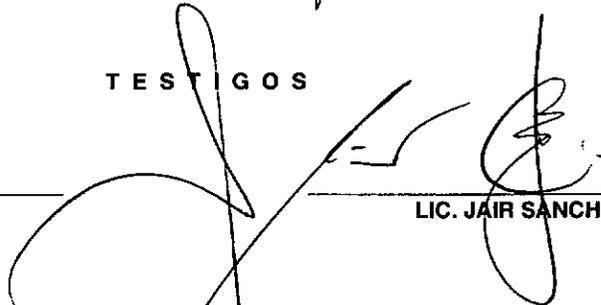
**ARRENDATARIO**

**INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA  
PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

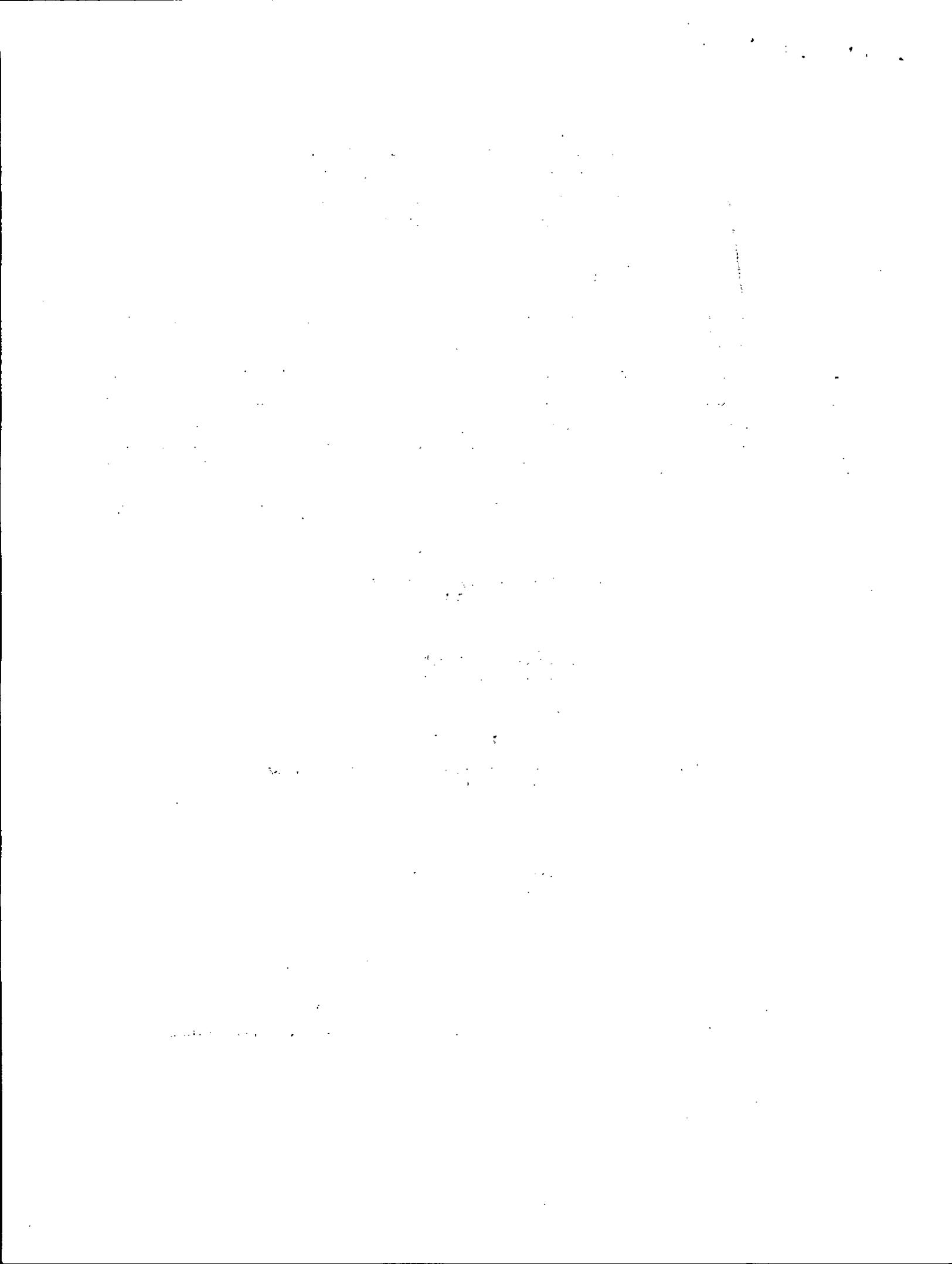
  
\_\_\_\_\_  
**URBANO CHÁVEZ COLECIO  
REPRESENTANTE LEGAL**

**T E S T I G O S**

  
\_\_\_\_\_  
**ARQ. ALONSO BOLIO VERA**

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. JAIR SANCHEZ MARTINEZ**







## AVISO DE PRIVACIDAD REPRESENTANTES LEGALES

### RESPONSABLE

Gigante Grupo Inmobiliario S.A. de C.V. y Subsidiarias.

### DOMICILIO

Av. Ejército Nacional No. 350, Col. Chapultepec Morales, C.P. 11570, Delegación Miguel Hidalgo, México D.F.

### DATOS DE CONTACTO

Oficial de Privacidad: [ofpriv@gigante.com.mx](mailto:ofpriv@gigante.com.mx)

### AUTORIDAD COMPETENTE

Instituto Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos.

### FINALIDADES DE TRATAMIENTO QUE ORIGINAN UNA RELACIÓN JURÍDICA CON EL RESPONSABLE

1. Acreditar que se encuentre legalmente facultado para llevar a cabo negociaciones, formalizar y ejecutar contratos a nombre de otra persona.

### FINALIDADES SECUNDARIAS

1. Mercadotecnia, prospección comercial o publicitarios.

### INFORMACIÓN OBJETO DE TRATAMIENTO

#### DATOS PERSONALES

Nombre, domicilio, RFC, copia de su identificación oficial.

### TRANSFERENCIAS (ART. 37 LFPDPPP)

1. A Sociedades controladoras, subsidiarias o afiliadas bajo el control común del Responsable, sociedades del mismo grupo del Responsable que operan bajo los mismos procesos y políticas internas.
2. En virtud de un contrato celebrado o por celebrar en interés del Titular por el Responsable y un Tercero.
3. Para el reconocimiento, ejercicio o defensa de un derecho en un proceso judicial (despachos contables, de cobranza y jurídicos).
4. Para el cumplimiento de la relación jurídica entre el Responsable y el Titular (despachos contables, de cobranza y jurídicos, Sociedades de Información Crediticia).

### TRANSFERENCIAS QUE REQUIEREN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR

1. Empresas de mercadotecnia, publicitarias y de prospección comercial para la realización de actividades inherentes.

### EJERCICIO DERECHOS DE ACCESO RECTIFICACIÓN CANCELACIÓN Y OPOSICIÓN (ARCO)

1. Requisar Formato "Solicitud de Ejercicio de Derechos ARCO" el cual se encuentra disponible en el domicilio del Responsable o bien en formato PDF, previa solicitud dirigida al Oficial de Privacidad al correo [ofpriv@gigante.com.mx](mailto:ofpriv@gigante.com.mx)
2. Entregar Formato "Solicitud de Ejercicio de Derechos ARCO" de manera personal en el domicilio del Responsable o enviarla vía correo certificado al Oficial de Privacidad, acompañada de la siguiente información y documentación:
  - Documentos que acrediten su identidad: copia de IFE, pasaporte, cédula profesional, ó documento migratorio vigente tratándose de extranjeros o en su caso, los documentos que acrediten su representación legal.
  - Descripción clara y precisa de los datos personales respecto de los cuales busca ejercer alguno de los Derechos ARCO.
  - Cualquier documento o información que facilite la localización de sus datos personales.
  - En caso de solicitar una rectificación de datos, deberá indicar también, las modificaciones a realizarse y aportar la documentación que sustente su petición.
  - Indicar el lugar donde el Responsable podrá revisar los originales de la documentación que acompañe.
3. El Oficial de Privacidad atenderá su solicitud de Ejercicio de Derechos ARCO de conformidad con los plazos y términos previstos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
4. Para el ejercicio del derecho de Acceso, la información correspondiente se le entregará en copia simple.
5. La respuesta a su solicitud se le notificará vía correo certificado o personalmente en el domicilio del Responsable, atendiendo a la modalidad que haya elegido en su solicitud.
6. El ejercicio de los Derechos ARCO será gratuito.

### REVOCACIÓN DEL CONSENTIMIENTO

1. Requisar Formato "Revocación del Consentimiento" el cual se encuentra disponible en el domicilio del Responsable o bien en formato PDF, previa solicitud dirigida al Oficial de Privacidad al correo [ofpriv@gigante.com.mx](mailto:ofpriv@gigante.com.mx)
2. Entregar Formato "Revocación del Consentimiento" de manera personal en el domicilio del Responsable o enviarla vía correo certificado al Oficial de Privacidad, adjuntando copia de la identificación oficial que acredite su personalidad o documento que acredite su representación legal.
3. El Oficial de Privacidad responderá su solicitud de conformidad con los plazos y términos previstos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares para el ejercicio de Derechos ARCO.
4. La respuesta a su solicitud se le notificará vía correo certificado o personalmente en el domicilio del Responsable, atendiendo a la modalidad que haya elegido en su solicitud.

**LIMITACIÓN DE USO O DIVULGACIÓN**

1. Requisar Formato "Limitación de uso o divulgación" el cual se encuentra disponible en el domicilio del Responsable o bien en formato PDF, previa solicitud dirigida al Oficial de Privacidad al correo [ofpriv@gigante.com.mx](mailto:ofpriv@gigante.com.mx)
2. Entregar formato "Limitación de uso o divulgación" de manera personal en el domicilio del Responsable o enviarla vía correo certificado al Oficial de Privacidad, adjuntando copia de la identificación oficial que acredite su personalidad o documento que acredite su representación legal.
3. La respuesta a su solicitud se le notificará vía correo certificado o personalmente en el domicilio del Responsable, atendiendo a la modalidad que haya elegido en su solicitud.

**ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES AL AVISO DE PRIVACIDAD**

El Responsable se reserva el derecho de efectuar en cualquier momento modificaciones o actualizaciones al presente Aviso de Privacidad, toda modificación al mismo se le dará a conocer por medio de la publicación de un aviso en la página de internet del Responsable, por lo que le recomendamos verificarla con frecuencia.

En caso de que ocurra una vulneración de seguridad en cualquier fase del tratamiento de datos personales que afecte de forma significativa sus derechos patrimoniales o morales, el Oficial de Privacidad le comunicará de forma inmediata por correo electrónico el suceso de vulneración de seguridad, para que Usted pueda tomar las medidas correspondientes para la defensa de sus derechos. En caso de no contar con su correo electrónico, la notificación se publicará en la página de internet del Responsable.

[www.ggi.com.mx](http://www.ggi.com.mx)

**AUTORIZACIONES**

Consiento el tratamiento de mis datos personales en términos del presente Aviso de Privacidad.

<input checked="" type="checkbox"/> Consiento la transferencia de mis datos.	<input type="checkbox"/> Me opongo a la transferencia de mis datos.
<input type="checkbox"/> Consiento el tratamiento de mis datos con fines de mercadotecnia, prospección comercial o publicitarios.	<input checked="" type="checkbox"/> Me opongo al tratamiento de mis datos con fines de mercadotecnia; prospección comercial o publicitarios.

URBANO CHAVEZ COLECCO

NOMBRE

01/NOVIEMBRE/16

FECHA

FIRMA