

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL PATRONATO DEL CENTRO DE DESARROLLO HUMANO INTEGRAL CENTENARIO DE MEXICALI REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL ING. LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ, A QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA A CADENA COMERCIAL OXO, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL ING. CESAR CAMACHO GUILLEN, A QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO". LAS PARTES CONTRATANTES MANIFIESTAN QUE CON EL CARÁCTER QUE TIENEN EXPRESADO, EL CUAL MAS ADELANTE SE PUNTUALIZARÁ, CELEBRAN EL PRESENTE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

----- DECLARACIONES -----

--- I. DECLARA "EL ARRENDADOR":-----

- A. SER UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL, CREADO MEDIANTE ACUERDO TOMADO EN SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO DEL AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, CELEBRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2004, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL 3 DE DICIEMBRE DE 2004, MISMO QUE CUENTA CON PERSONALIDAD JURIDICA Y PATRIMONIO PROPIO. -----
- B. QUE PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA REPRESENTADO POR EL ING. LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ, DIRECTOR GENERAL DEL PATRONATO DEL CENTRO DE DESARROLLO HUMANO INTEGRAL CENTENARIO MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, QUIEN SE CUENTRA FACULTADO PARA LA CELEBRACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LO QUE CONSTA EN EL ACTA 48 DE FECHA 4 DE MARZO DE 2013, DE LA SESION ORDINARIA DE CABILDO DEL XX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.
- C. QUE EL PATRONATO DEL CENTRO DE DESARROLLO HUMANO INTEGRAL CENTENARIO MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, ACREDITA EL USO Y ADMINISTRACION POR TIEMPO INDEFINIDO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 16, FRACCION, POCION 5, FRACCION 1, SIN MANZANANA, DE LA COLONIA DIEZ DIVISION DOS, DE ESTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL RU-004-622, CON SUPERFICIE DE 128,426.477 M2, LO QUE ACREDITA CON EL ACUERDO DE ASIGNACION DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2010 SUSCRITO POR EL OFICIAL MAYOR DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE MEXICALI, Y CON LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 21,510, VOLUMEN 303 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2004, ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO TRECE, DE ESTA MUNICIPALIDAD, LIC. RODOLFO GONZALEZ QUIROZ, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, OFICINA REGISTRADORA DE ESTA CIUDAD, BAJO PARTIDA 5601939, DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2011.
- D. QUE EL CONSIDERANDO SEPTIMO, INCISO F DEL ACUERDO DE ASIGNACION DE INMUEBLE, SEÑALADO EN EL INICISO INMEDIATO ANTERIOR, SE FACULTA AL PATRONATO DEL CENTRO DE DESARROLLO HUMANO INTEGRAL CENTENARIO MEXICALI, BAJA CALIFORNIA A DAR EN ARRENDAMIENTO ESPACIOS UBICADOS DENTRO DEL INMUEBLE, PREVIA AUTORIZACION DE OFICIALIA MAYOR. -----
- E. DADO QUE EL ARRENDAMIENTO EN POR UN TERMINO DE DIEZ AÑOS, EN CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 15 FRACCION V DE LA LEY DE REGIMEN MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA , LA AUTORIZACION SE OTORGO POR EL XX AYUNTAMIENTO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO DEL XX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI DE FECHA 4 DE MARZO DE 2013.-----
- F. QUE EL INMUEBLE DE REFERENCIA SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y RESPONSABILIDAD, AFECTACIONES, Y COMPROMISOS SINDICALES Y/O LABORALES, AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS IMPUESTOS PREDIALES, CUOTAS Y CONTRIBUCIONES, POR LO QUE TIENE LA LIBRE DISPOSICION DEL MISMO.-----
- G. QUE DEL INMUEBLE EN REFRENCIA UNICAMENTE SE DA EN ARREDAMIENTO UNA SUPERFICIE DE 769.36 METROS CUADRADOS, UBICADA EN LA ESQUINA DE LA CALLES SAN LUIS RIO COLORADO, Y TIERRA CALIDA, DENTRO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 16 , FRACCION, POCION 5, FRACCION 1, SIN MANZANANA, DE LA COLONIA DIEZ

DIVISION DOS, DE ESTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL RU-004-622. SUPERFICIE QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE CONFORMIDAD CON EL PLANO DE LOTIFICACION QUE SE OBRA COMO ANEXO AL PRESENTE CONTRATO.

NORTE: 24.52 METROS LINEALES CONLINDANDO CON CALLE TIERRA CALIDA
SUR: 24.52 METROS LINEALES CONLINDANTES CON LOTE 16, FRACCION PORCION 5, FRACCION 1
ESTE: 39.42 METROS LINEALES COLINDANTES CON CALLE SAN LUIS RIO COLORADO
OESTE: 39.42 METROS LINEALES CONLINDANTES CON LOTE 16, FRACCION PORCION 5, FRACCION 1

- H. QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO, NO ES NI HA SIDO INSTRUMENTO, OBJETO O PRODUCTO DE DELITOS, ASI COMO TAMPOCO HA SIDO UTILIZADO O DESTINADO A OCULTAR Y/O MEZCLAR BIENES, PRODUCTO DEL DELITO, O PARA LA COMISION DE DELITO ALGUNO, POR EL Y/O POR UN TERCERO; Y QUE DICHO INMUEBLE NO SE ADQUIRIÓ CON CAPITAL PRODUCTO DE ACTIVIDADES DELICTIVAS O ILICITAS.
- I. QUE TIENE ESTABLECIDO SU DOMICILIO LEGAL EN CALZ. LÁZARO CARDENA #4151, COLONIA COLORADO DIVISION 2, MEXICALI, BAJACALIFORNIA, MEXICO, CODIGO POSTAL 21190, MISMO QUE SE SEÑALA PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE CONTRATO Y QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES:

NI-ELIMINADO 7

--II. DECLARA "EL ARRENDATARIO"-----

- A. QUE ES UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONSTITUIDA DEBIDAMENTE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 29,953, DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 1991, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. JESÚS MONTAÑO GARCÍA, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 60, CON EJERCICIO EN MONTERREY, NUEVO LEÓN, INSCRITA BAJO EL NÚMERO 3,123, VOLUMEN 197-63, LIBRO NO. 4, TERCER AUXILIAR, ACTOS Y CONTRATOS DIVERSOS, SECCIÓN DE COMERCIO, CON FECHA 4 DE JUNIO DE 1992, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE MONTERREY, N.L.
- B. QUE TIENE INTERES EN TOMAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACION ANTERIOR PARA OPERAR, YA SEA DIRECTAMENTE O POR CONDUCTO DE TERCEROS, EN DICHO INMUEBLE UN NEGOCIO MERCANTIL.
- C. QUE SU DOMICILIO CONVENCIONAL PARA LOS EFECTOS DE OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES ORIGINADAS CON MOTIVO DEL PRESENTE, SE ENCUENTRA UBICADO EN BLVD. LAZARO CARDENAS N° 43600, FRACC. VALLE DEL PEDREGAL, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, Y TIENE COMO REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES EL NO. CCO-860523-1N4.

EN VIRTUD DE LAS RAZONES Y CONSIDERACIONES DE ORDEN LEGAL PRECISADAS EN LA PARTE DECLARATIVA QUE ANTECEDE, LOS COMPARECIENTES RECONOCIÉNDOSE MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD JURÍDICA QUE SE INDICA, EXPRESAN QUE ES SU DESEO SOMETER ESTE CONTRATO A LAS SIGUIENTES:

-----CLAUSULAS-----

-- PRIMERA: DESCRIPCION DEL INMUEBLE:- "EL ARRENDADOR" ENTREGA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO", EL INMUEBLE QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA AL MISMO:-----

SUPERFIE DE 769.36 M2 DESCRITA EN LA DECLARACION I, INCISO G DEL PRESENTE CONTRATO Y QUE SE IDENTIFICA EN EL PLANO LOTIFICACION QUE OBRA COMO "ANEXO 1" AL PRESENTE CONTRATO, UBICADA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES SAN LUIS RIO COLORADO Y TIERRA CALIDA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 16, FRACCION, PORCION 5, FRACCION 1, SIN MANZANANA, DE LA COLONIA DIEZ DIVISION DOS, DE ESTA CIUDAD, CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE: 24.52 METROS LINEALES CONLINDANDO CON CALLE TIERRA CALIDA
SUR: 24.52 METROS LINEALES CONLINDANTES CON LOTE 16, FRACCION PORCION 5, FRACCION 1
ESTE: 39.42 METROS LINEALES COLINDANTES CON CALLE SAN LUIS RIO COLORADO
OESTE: 39.42 METROS LINEALES CONLINDANTES CON LOTE 16, FRACCION PORCION 5, FRACCION 1

AMBAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE "EL ARRENDATARIO" PUEDE DISPONER LIBREMENTE DEL AREA DE LA AZOTEA DEL INMUEBLE ARRENDADO PARA LA COLOCACION DE LOS APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO, CUARTO FRIO Y DEMAS EQUIPO NECESARIO PARA SU OPERACIÓN, INCLUYENDO LA INSTALACIÓN DE: CABLEADO INTERIOR Y/O EXTERIOR, CUALQUIER TIPO DE CANALIZACIÓN, ACCESOS PARA CANALIZAR, ENTRE OTROS. -----

--- SEGUNDA: DESTINO DEL INMUEBLE:- "EL ARRENDATARIO" DESTINARA EL INMUEBLE ARRENDADO PARA FINES COMERCIALES Y/O PARA OPERAR NEGOCIOS PARA LA ELABORACION, COMPRAVENTA, COMERCIALIZACION AL PUBLICO DE TODA CLASE DE PRODUCTOS Y/O DEMAS ACTIVIDADES MERCANTILES DE ACUERDO CON SU OBJETO SOCIAL -----

"EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A NO ARRENDAR EN TERRENOS EXCEDENTES DE SU PROPIEDAD Y CONTIGUOS AL TERRENO OBJETO DE ESTE CONTRATO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE A UN TERCERO, YA SEA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE TENGAN ACTIVIDADES SIMILARES O UN GIRO IGUAL A LA DE CADENA DE TIENDAS DE CONVENIENCIA O QUE SEAN O VENDAN, COMERCIALICEN O DISTRUBIYAN LOS MISMOS PRODUCTOS QUE "EL ARRENDATARIO". EN CASO DE QUE "EL ARRENDADOR" INCUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN ÉSTA CLÁUSULA, "EL ARRENDATARIO" ESTARA EXENTO DE PAGAR EL MONTO DE RENTA PACTADO HASTA QUE "EL ARRENDADOR" SUBSANE DICHO INCUMPLIMIENTO. -----

--- TERCERA: VIGENCIA DEL CONTRATO: EL TERMINO O PLAZO DEL ARRENDAMIENTO ES DE 10 (DIEZ) AÑOS, PLAZO ESTE FORZOSO PARA "EL ARRENDADOR", Y OPCIONAL PARA "EL ARRENDATARIO", ESTE TERMINO EMPEZARA A CONTAR A PARTIR DE LA FECHA EN QUE "EL ARRENDADOR" ENTREGUE A "EL ARRENDATARIO" FISICA Y MATERIALMENTE EL INMUEBLE Y SU VIGENCIA SERA DEL 01 DE ABRIL DEL 2013 AL 31 DE MARZO DEL 2023. -----

--- CUARTA: RENTA E INCREMENTOS: LA RENTA ESTIPULADA POR EL INMUEBLE ARRENDADO SERA LA CANTIDAD DE: \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, CANTIDAD A LA CUAL SE LE APLICARAN LAS DEDUCCIONES QUE POR LEY CORRESPONDAN. DICHO MONTO ESTARA VIGENTE DURANTE EL PRIMER AÑO DEL PRESENTE CONTRATO, A PARTIR DEL SEGUNDO AÑO Y HASTA LA TERMINACION DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO, LA RENTA MENSUAL SERA LA QUE RESULTE AL APLICAR EL 100% (CIEN PORCIENTO) DEL INCREMENTO PORCENTUAL DEL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC) QUE PUBLIQUE EL INEGI (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y GEOGRAFIA), MEDIDO EN PERIODOS ANUALES, TOMANDOSE COMO BASE LA RENTA MENSUAL PROMEDIO DEL AÑO INMEDIATO ANTERIOR. "EL ARRENDATARIO" PAGARA EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO QUE SE CAUSE. LA RENTA SERA PAGADA DENTRO DE LOS 10 (DIEZ) DIAS POSTERIORES A LA RECEPCIÓN, EN LAS OFICINAS DE CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V., DEL RECIBO DE ARRENDAMIENTO DEL MES CORRESPONDIENTE, EL CUAL DEBERA REUNIR LOS REQUISITOS FISCALES QUE SEÑALAN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES Y APLICABLES EN EL MOMENTO DE SU EXPEDICIÓN. EL PAGO DE LA RENTA ESTIPULADA EN ESTA CLAUSULA TENDRA UN PERIODO DE GRACIA DE 3 (TRES MESES), POR LO QUE EL PAGO DE RENTA MENSUAL INICIARA A PARTIR DEL 01 DE JULIO DEL 2013. -----

--- QUINTA: FORMA DE PAGO : "EL ARRENDATARIO" AL OBTENER EL RECIBO CORRESPONDIENTE DE PARTE DE "EL ARRENDADOR", EN LAS OFICINAS DE CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V., PAGARA A ESTE LA RENTA MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRONICA A LA CUENTA, CLABE E INSTITUCION DE CREDITO QUE SE EXPRESAN EN EL ESTADO DE CUENTA QUE EN ESTE ACTO EL ARRENDADOR ENTREGA A EL ARRENDATARIO, ASUMIENDO DESDE ESTE MOMENTO POR PARTE DE "EL ARRENDADOR" LA COMISIÓN QUE SE GENERE POR LA TRANSACCIÓN ELECTRÓNICA BANCARIA MENCIONADA. -----

---SEXTA: MEJORAS AL INMUEBLE : "EL ARRENDATARIO" PUEDE HACER LAS MEJORAS, EDIFICACIONES Y MODIFICACIONES QUE ESTIME CONVENIENTES PARA ACONDICIONAR EL INMUEBLE COMO LOCAL COMERCIAL. AL TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUEDARAN EN BENEFICIO DEL INMUEBLE AQUELLAS EDIFICACIONES Y MODIFICACIONES QUE NO SEAN DESMONTABLES. -----

"EL ARRENDATARIO" TRAMITARÁ POR SU CUENTA TODOS LOS PERMISOS Y LICENCIAS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA TIENDA DE CONVENIENCIA, POR SU PARTE "EL ARRENDADOR" EN ESTE ACTO OTORGA A "EL ARRENDATARIO" PODER ILIMITADO PARA QUE TRAMITE ANTE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES, ESTATALES Y FEDERALES, LOS PERMISOS Y LICENCIAS QUE SE REQUIERAN PARA LA INSTALACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA TIENDA DE CONVENIENCIA, QUE DE FORMA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA PUEDEN SER: USO DE SUELO, DEMOLICION, CONSTRUCCION, ECOLOGIA, ALCOHOLES, ETC. -----

SERA CAUSA DE CANCELACION DE ESTE CONTRATO SI LAS AUTORIDADES O DEPENDENCIAS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, JUNTA DE COLONOS O CUALQUIER OTRA ENTIDAD IMPIDAN LA CONSTRUCCION U OPERACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL POR LO TANTO SE PAGARA LA RENTA HASTA EL DIA DE CANCELACION, EN SU CASO, SIN NINGUNA PENA PARA "EL ARRENDATARIO", O BIEN SE AMPLIARÁ EL PERÍODO DE GRACIA MENCIONADO EN LA CLÁUSULA CUARTA, HASTA QUE LA AUTORIDAD RESUELVA DICHO EVENTO. SERA TAMBIEN CAUSA DE RESCISION DE CONTRATO POR PARTE DE "EL ARRENDATARIO" SI POR CUALQUIER MOTIVO EL INMUEBLE ARRENDADO PARA FINES COMERCIALES PIERDE SU OBJETIVO COMO TAL, DEBIDO A CAUSAS FORTUITAS O FUERZA MAYOR COMO PUDIESEN SER, MAS NO EXHAUSTIVAMENTE, EL CIERRE TEMPORAL O DEFINITIVO DE EL TRANSITO DE VEHICULOS O PEATONAL, ASI COMO CUALQUIER OTRA CAUSA QUE OCASIONARA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONTRATO PERDIERA SU VALOR PARA FINES COMERCIALES. -----

---SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A:

- A).- ENTREGAR EL INMUEBLE A "EL ARRENDATARIO" EN CONDICIONES DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO. -----
- B).- GARANTIZAR EL USO O GOCE PACÍFICO DEL BIEN ARRENDADO POR TODO EL TIEMPO DEL CONTRATO O DE SU PRÓRROGA EN SU CASO. -----
- C).- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA "EL ARRENDATARIO" POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DEL INMUEBLE. -----
- D).- RESPONDER POR EL SANEAMIENTO Y EVICCIÓN RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO. -----

--- OCTAVA: DERECHO A SUBARRENDAMIENTO: "EL ARRENDATARIO" PODRA SUBARRENDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO. EN CASO DE SUBARRENDAMIENTO TOTAL EL PAGO DE RENTA SERA LA QUE EN ESE MOMENTO SE ESTE PAGANDO CON INCREMENTOS DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LA CLAUSULA CUARTA DE ESTE CONTRATO. -----

AMBAS PARTES ACUERDAN QUE QUEDA ESTIPULADO Y TERMINANTEMENTE PROHIBIDO VENDER, CEDER, SUBROGAR O TRASPASAR LOS DERECHOS INHERENTES QUE SE DERIVAN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y PARA EL CASO DE QUE PUDIERE DARSE DICHA SITUACIÓN, PREVIO A TAL OPCIÓN DEBERÁN OBTENER POR ESCRITO LA AUTORIZACIÓN DE SU CONTRAPARTE. -----

--- NOVENA: CUOTAS Y SERVICIOS: EL PAGO DE LAS CUOTAS DE LOS SERVICIOS DE AGUA, DRENAJE, ENERGIA ELECTRICA, GAS Y TELEFONO SERAN POR CUENTA Y CARGO DE "EL ARRENDATARIO". POR LO TANTO, "EL ARRENDATARIO" SERÁ RESPONSABLE POR EL USO QUE HAGA DE LOS SERVICIOS DE QUE DISPONGA EL BIEN OBJETO DEL CONTRATO EN CUESTIÓN Y DE CUALQUIER OTRO SERVICIO, QUE SE REQUIERA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DE "EL ARRENDATARIO". -----

POR SU PARTE "EL ARRENDADOR" SE COMPROMETE A ENTREGAR EL INMUEBLE ARRENDADO AL INICIO DE EL ARRENDAMIENTO AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE TODOS LOS SERVICIOS CON QUE SE CUENTEN, Y A ENTREGAR LA DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA RECONEXION O NUEVA CONTRATACION DE LOS MISMOS. PARA CUMPLIR CON LO ANTERIOR, "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A ENTREGAR A "EL ARRENDATARIO" LOS RECIBOS Y DOCUMENTOS CON QUE SE JUSTIFIQUE EL NO ADEUDO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE, DENTRO DE LOS 5 (CINCO) DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE

CONTRATO. EN CASO DE QUE NO SEAN ENTREGADOS LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS ANTERIORMENTE EN EL PLAZO ACORDADO, "EL ARRENDATARIO" PODRÁ PAGAR LOS ADEUDOS POR SERVICIOS, GENERADOS CON ANTERIORIDAD AL INICIO DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO. POR SU PARTE, "EL ARRENDADOR" EN ESTE ACTO AUTORIZA A "EL ARRENDATARIO" A DESCONTAR DE LAS RENTAS QUE SE DEBAN, LAS CANTIDADES PAGADAS POR ESTE CONCEPTO, HASTA QUE QUEDE CUBIERTO EL MONTO QUE "EL ARRENDATARIO" HUBIERE PAGADO.-----

--- DECIMA: FALLECIMIENTO O DISOLUCION DE LA SOCIEDAD: EL FALLECIMIENTO DE "EL ARRENDADOR" EN CASO DE QUE ESTE SEA PERSONA FISICA O LA DISOLUCION DE LA SOCIEDAD EN CASO DE QUE SEA PERSONA MORAL, DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO, NO SERA CAUSA DE CANCELACION DEL MISMO, POR LO QUE EL IMPORTE DE LAS RENTAS SERA ENTREGADO A LOS LEGITIMOS SUCESESORES O REPRESENTANTES LEGALES RESPECTIVAMENTE, QUIENES DEBERAN RESPETAR TODAS Y CADA UNA DE SUS CLAUSULAS, ASI MISMO, SE ESTIPULA QUE SI "EL ARRENDADOR" LLEGASE A HIPOTECAR, O BIEN SI EL INMUEBLE SE LLEGARE A GRAVAR POR EMBARGO O FIANZA, Y ESTE SE ADJUDICA A UN TERCERO, "EL ARRENDADOR" ESTA OBLIGADO PARA CON "EL ARRENDATARIO" A RESPETAR Y A HACER VALER EN TODA SU EXTENSION ANTE TERCEROS, ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DE LO CONTRARIO SE SUJETARAN AL PAGO SOBRE EVICCIÓN Y SANEAMIENTO DE LA COSA, TOMANDO COMO BASE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE OCASIONEN A "EL ARRENDATARIO".-----

PARA EL CASO DE QUE POR CUALQUIER CAUSA SE LLEGAREN A IMPONER GRAVÁMENES, CARGAS, EMBARGOS U OTROS ACTOS SIMILARES SOBRE LA SUPERFICIE, DESDE AHORA CONVIENE "EL ARRENDADOR" EN EROGAR LAS CANTIDADES, EJERCER LAS ACCIONES Y AGOTAR INSTANCIAS LEGALES QUE ESTÉN DISPONIBLES PARA OBTENER LA CANCELACIÓN DE DICHOS ACTOS LO ANTES POSIBLE, MANTENIENDO EN TODO MOMENTO DEBIDAMENTE INFORMADO A "EL ARRENDATARIO" DE SU EXISTENCIA Y DE LOS ACTOS POSTERIORES QUE SE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LO AQUÍ PREVISTO; EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE "EL ARRENDADOR" A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PÁRRAFO OBLIGARÁ A ESTE ÚLTIMO A PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE LE PUDIERAN OCASIONAR A "EL ARRENDATARIO".-----

POR OTRA PARTE, AMBAS PARTES ESTABLECEN QUE "EL ARRENDATARIO" NO ESTARÁ OBLIGADO POR LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO A PAGAR CANTIDAD ALGUNA, POR CONCEPTO DE LOS GRAVÁMENES, CARGAS O DEUDAS PRESENTES O FUTUROS QUE SE LE IMPONGAN AL INMUEBLE.-----

--- DECIMA PRIMERA: DERECHO DE TANTO O PREFERENCIA: "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A CONCEDER EL DERECHO DEL TANTO A "EL ARRENDATARIO" EN CASO DE VENTA DE LA PROPIEDAD, ASI COMO TAMBIEN EL DERECHO DE PREFERENCIA, SI AL VENCIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, DESEA DAR UN NUEVO ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO.-----

EN CASO DE QUE "EL ARRENDADOR" DESEASE VENDER EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, DEBERA AVISAR POR ESCRITO A "EL ARRENDATARIO" DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA VENTA, PARA QUE "EL ARRENDATARIO" DE CONSIDERARLO CONVENIENTE, EJERCITE SU DERECHO DE TANTO DENTRO DE LOS 90 (NOVENTA) DIAS NATURALES SIGUIENTES AL DIA EN QUE FUE NOTIFICADA POR "EL ARRENDADOR".-----

ES PRECISO MENCIONAR, QUE EN CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" NO EJERZA EL DERECHO DE TANTO QUE LE CORRESPONDE PARA ADQUIRIR EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA OPERACIÓN, "EL ARRENDADOR" ESTARA EN PLENA LIBERTAD DE ENAJENAR EL CITADO INMUEBLE EN LOS MISMOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE PROPUSO A "EL ARRENDATARIO" EN LA INTELIGENCIA QUE SI MODIFICA DICHAS CONDICIONES, DEBERA DE NUEVA CUENTA NOTIFICAR A "EL ARRENDATARIO", SO PENA DE NULIDAD DE LA OPERACIÓN QUE LLEGARE A CELEBRAR EL ARRENDADOR.-----

--- DECIMA SEGUNDA: PAGO DE PREDIAL: EL IMPUESTO PREDIAL QUE CAUSE EL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ PAGADO POR CUENTA DE "EL ARRENDADOR" EN EL SUPUESTO DE QUE EXISTIERA ALGÚN ADEUDO ANTERIOR A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO O DE CUALQUIER ADEUDO QUE POR ESTE CONCEPTO SE GENERE DURANTE Y EN TODA LA VIGENCIA Y POSIBLES PRORROGAS DEL PRESENTE POR EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y QUE "EL ARRENDADOR" NO CUBRA DENTRO DEL PLAZO QUE PARA TALES EFECTOS LLEGARE A INDICAR LA AUTORIDAD "EL ARRENDADOR" AUTORIZA Y FACULTA EXPRESAMENTE A "EL

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

ARRENDATARIO" A REALIZAR EL O LOS PAGOS DE LOS ADEUDOS QUE CORRESPONDAN, MANIFESTANDO SU CONFORMIDAD PARA QUE DICHOS MONTOS SEAN DEDUCIDOS DEL IMPORTE DE LA RENTA QUE CONFORME A ESTE CONTRATO DEBE PAGARSE, A PARTIR DEL MES INMEDIATO POSTERIOR DEL QUE "EL ARRENDATARIO" EFECTUE EL O LOS PAGOS DE QUE SE TRATE. -----

PARA CUMPLIR CON LO ANTERIOR, "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A ENTREGAR A "EL ARRENDATARIO" EL RECIBO EN EL QUE CONSTE EL PAGO COMPLETO DEL IMPUESTO PREDIAL, DURANTE LOS 20 (VEINTE) PRIMEROS DIAS DEL MES DE ENERO Y EN EL CUAL CONSTARÁ EL PAGO DEL AÑO QUE CORRESPONDA. EL PAGO DE ESTE IMPUESTO SE REALIZARÁ DE FORMA ANUAL. -----

--- DECIMA TERCERA: NATURALEZA DEL CONTRATO Y RELACIONES LABORALES: EL PRESENTE CONTRATO ES DE NATURALEZA ERICTAMENTE CIVIL, POR LO TANTO, NO EXISTIRÁ RELACION DE SOCIEDAD, ASOCIACION EN PARTICIPACION, O CUALQUIER OTRA FORMA DE ASOCIACION MERCANTIL, FISCAL O LABORAL ENTRE LAS PARTES. -----

POR OTRA PARTE, "EL ARRENDADOR" NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD LABORAL ALGUNA RESPECTO A LAS ACTIVIDADES QUE SE LLEVEN A CABO EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NI TAMPOCO SE CONSIDERARÁ COMO PATRON DE LAS PERSONAS QUE LABOREN DENTRO DEL MISMO. -----

--- DECIMA CUARTA: CONFIDENCIALIDAD: LA INFORMACIÓN QUE LAS PARTES INTERCAMBIEN O CONOZCAN EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO DEBERÁ SER CONSIDERADA COMO CONFIDENCIAL, POR LO QUE DEBERÁN ABSTENERSE DE DIVULGARLA O COMUNICARLA DIRECTA O INDIRECTAMENTE A CUALQUIER PERSONA O A EXPLOTARLA COMERCIALMENTE PARA SU BENEFICIO. -----

--- DECIMA QUINTA: DATOS PERSONALES: LAS PARTES ACUERDAN QUE EL USO Y MANEJO DE LOS DATOS PERSONALES INTERCAMBIADOS ENTRE SÍ POR LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ REALIZADO EXCLUSIVAMENTE PARA LOS FINES EXPRESAMENTE CONVENIDOS, ADOPTANDO CADA PARTE EN LO INDIVIDUAL TODAS LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD NECESARIAS PARA PROTEGER EN TODO MOMENTO LA CONFIDENCIALIDAD DE DICHA INFORMACIÓN Y RESPETANDO LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES, SU REGLAMENTO Y DEMÁS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES. -----

---DECIMA SEXTA: AVISOS Y NOTIFICACIONES.- TODOS LOS AVISOS Y NOTIFICACIONES QUE LAS PARTES DEBAN O DESEEN EFECTUARSE CONFORME AL PRESENTE CONTRATO SE REALIZARÁN POR ESCRITO A LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL CAPÍTULO DE DECLARACIONES. -----

---DECIMA SEPTIMA: MODIFICACIONES, CONVENIOS O ACUERDOS.- TODA MODIFICACIÓN A ESTE CONTRATO SE HARÁ CONSTAR POR ESCRITO FIRMADA POR AMBAS PARTES. TALES MODIFICACIONES, CONVENIOS O ACUERDOS, UNA VEZ CONSIGNADOS POR ESCRITO Y FIRMADOS COMO ANTES SE INDICA FORMARAN PARTE INTEGRANTE DE ESTE CONTRATO. -----

---DECIMA OCTAVA: JURISDICCION Y COMPETENCIA.- EN EL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE O CUALQUIER OTRO VICIO QUE PUDIERA INVALIDARLO. EN CASO DE CONTROVERSA CON MOTIVO DE LA INTERPRETACION, EJECUCION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO A LAS CAUSAS DERIVADAS DEL MISMO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, HACIENDO RENUNCIA EXPRESA DEL FUERO QUE PUDIERE CORRESPONDERLES POR RAZON DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS O POR CUALQUIER OTRA RAZON.

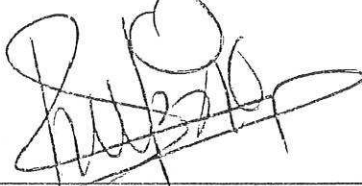
-----PERSONALIDAD-----

QUE EL ING. LUIS ENRIQUE RUBIO DIAZ ACREDITA SU PERSONALIDAD MEDIANTE NOMBRAMIENTO OTORGADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO DEL H. PATRONATO DEL CENTRO DE DESARROLLO HUMANO INTEGRAL CENTENARIO, DE ACUERDO A LA CELEBRACIÓN DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DE CONSEJO, CON FECHA 1 DE DICIEMBRE DE 2011, PROTOCOLIZADA POR LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, LIC. LUIS ALFONSO VIDALES MORENO, EN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 139,284 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2011, CON VOLUMEN NÚMERO 3,645 .ACTO EN EL CUAL SE LE OTORGA PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ASÍ COMO ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.

EL ING. CESAR CAMACHO GUILLEN ACREDITA SU CARÁCTER DE APODERADO DE "EL ARRENDATARIO", CON EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA No 18346, DE FECHA 27 DE ENERO DE 1995 OTORGADA ANTE LA FE DE SR. LIC. EDMUNDO RODRIGUEZ GUZMAN, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA No. 58 (CINCUENTA Y OCHO), CON EJERCICIO EN LA CIUDAD DE MONTERREY, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE DICHA CIUDAD BAJO EL No 7481, VOLUMEN 201-150 CON FECHA 31 DE ENERO DEL 1995.

ENTERADAS LAS PARTES CONTRATANTES DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN, EN MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A 01 DE ABRIL DEL 2013.

"EL ARRENDADOR"



ING. LUIS ENRIQUE RUBIO DÍAZ
DIRECTOR DEL PATRONATO DEL CENTRO DE
DESARROLLO HUMANO INTEGRAL CENTENARIO

N2-ELIMINADO 7

"EL ARRENDATARIO"



ING. CESAR CAMACHO GUILLEN
CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.

N3-ELIMINADO 7

TESTIGO



SR. JOSÉ ARMANDO GARCÍA FRANCO
PRESIDENTE DEL PATRONATO DEL CDHIC

TESTIGO



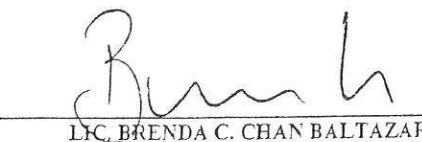
C.P. REYNA R. MORENO CASTAÑEDA

TESTIGO



ARQ. MARCO A. IBARRA MEJÍA

TESTIGO



LIC. BRENDA C. CHAN BALTAZAR

FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

2.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

3.- ELIMINADA la Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."