

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DISPOSICIONES ESENCIALES**

Para todos los efectos legales a los que haya lugar, se hace constar que las disposiciones esenciales señaladas a continuación (en lo sucesivo las DISPOSICIONES ESENCIALES), forman parte integral del contrato de arrendamiento identificado con el número de referencia **CBAC35JAPAM69**.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en las presentes DISPOSICIONES ESENCIALES y que no se encuentren definidos de otra manera en el Contrato, tendrán el significado que aquí se les atribuye:

<b>I</b>	<b>ARRENDATARIA</b>	
	A) Nombre o razón social de la ARRENDATARIA.	JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO
	B) Acta constitutiva de la ARRENDATARIA.	Acuerdo de Creación de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., de fecha 20 de octubre de 1984, publicado en el Periódico Oficial el 2 de noviembre del mismo año.
	C) Nombre del representante legal de la ARRENDATARIA.	Luis Fernando Michel Barbosa
	D) Poder del representante legal de la ARRENDATARIA.	Tomo CCXLIX Número 15,240, de fecha 10 de Mayo del año 2022, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer, Notario Público número 6 de la Ciudad de Irapuato, Gto.
	E) Domicilio de la ARRENDATARIA.	Blvd. Juan Jose Torres Landa número 1720, Col. Independencia Irapuato, Gto. C.P. 36559  Correo electrónico: <a href="mailto:bhernandez@japami.gob.mx">bhernandez@japami.gob.mx</a> Atención: Blanca Isabel Hernández Ramírez T: +52 462 60 69 100 ext. 167
	F) RFC ARRENDATARIA	JAP841102C29
<b>II</b>	<b>OBLIGADA SOLIDARIA</b>	
	A) Nombre o razón social de la OBLIGADA SOLIDARIA.	No Aplica
	B) Acta constitutiva de la OBLIGADA SOLIDARIA.	No Aplica
	C) Nombre del representante legal de la OBLIGADA SOLIDARIA.	No Aplica
	D) Poder del representante legal de la OBLIGADA SOLIDARIA.	No Aplica
	E) Domicilio de la OBLIGADA SOLIDARIA.	No Aplica
	F) RFC OBLIGADO SOLIDARIO	No Aplica
<b>III</b>	<b>INMUEBLE EN GARANTÍA</b>	
<b>IV</b>	<b>DEPÓSITO EN GARANTÍA</b>	
	1 (un) mes de la renta mensual del ESPACIO AC / La cantidad de \$3,000.00 M.N. (Tres mil pesos 00/100 M.N.).	
<b>V</b>	<b>SOBREPREGIO EN EL PAGO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO (GUANTE)</b>	
	No Aplica	
<b>VI</b>	<b>CENTRO COMERCIAL AL CUAL PERTENECE EL ESPACIO AC</b>	
	"Plaza Cibeles", localizado sobre la Fracción de terreno ubicado en Boulevard Villas de Irapuato esquina con camino a la Mezquitera, predio anteriormente denominado "Presa Grande", Zona 2 (dos), y sobre el Lote 1 (uno romano) segregado de la Fracción del predio conocido como "Presa Grande", Zona 2, que perteneció al Ejido denominado "Irapuato", de la Ciudad de Irapuato, Municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato.	
<b>VII</b>	<b>ESPACIO AC COMERCIAL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO</b>	
	A) Número de ESPACIO AC.	AC-35
	B) Superficie total arrendada	2*1 m2 (dos por uno metros cuadrados)

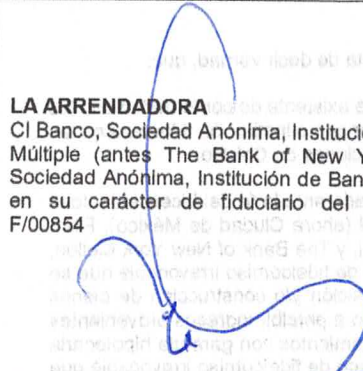
		correspondiente al ESPACIO AC	
		C) Especificaciones del ESPACIO AC	Interior Terraza Bodega
			2*1m2 (dos por uno metros cuadrados) No Aplica No Aplica
VIII	GIRO COMERCIAL	El pago de los servicios de JAPAMI	
IX	NOMBRE COMERCIAL	JAPAMI	
X	FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	1 de Febrero 2023	
XI	VIGENCIA DEL CONTRATO	<p>La vigencia del presente Contrato iniciará en la FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO (según dicho término se define en el Contrato) y concluirá el día 31 de Enero del año 2024, el cual será un plazo forzoso para ambas Partes.</p> <p>La vigencia del presente Contrato será de 1 (un) año contados a partir de la FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO (según dicho término se define en el Contrato), el cual será un plazo forzoso para ambas Partes, salvo que sobrevenga alguna causal de rescisión según lo dispuesto en la cláusula trigésima primera del presente Contrato.</p>	
XII	FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC	1 de Febrero 2023	
XIII	FECHA LIMITE PARA INAUGURAR EL NEGOCIO QUE LA ARRENDATARIA INSTALARÁ EN EL ESPACIO AC	1 de Abril 2023	
XIV	RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC	A) Renta Mínima Fija mensual del ESPACIO AC.	\$3,000.00 M.N. (Tres mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado
		B) Renta Variable mensual del ESPACIO AC.	No Aplica
		C) Precio por metro cuadrado.	\$1,500.00 M.N. (Mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado. Mas el Impuesto al Valor Agregado
XV	CUENTA BANCARIA PARA EL PAGO DE LA RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre del titular: Fideicomiso Irrevocable F/00854</li> <li>CIE 1188836</li> <li>CIE interbancario 012914002011888364</li> <li>Banco: BBVA BANCOMER</li> <li>Referencia: <b>CBAC35JAPAM69</b></li> </ul>	
XVI	PERIODO DE GRACIA DE LA RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC	2 meses contados a partir de la Fecha de Celebración de Contrato	
XVII	ANTICIPO DE PAGO DE LA RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC	No Aplica	
XVIII	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL	10% sobre la renta Mas el Impuesto al Valor Agregado	
XIX	CUENTA BANCARIA PARA EL PAGO DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre del titular: Fibra Shop Administración, S.C.</li> <li>CIE 1184474</li> <li>CIE interbancario 012914002011844748</li> <li>Banco: BBVA BANCOMER</li> <li>Referencia: <b>CBAC35JAPAM69</b></li> </ul>	

XX	<b>PERIODO DE GRACIA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL</b>	2 meses contados a partir de la Fecha de Celebración de Contrato
XXI	<b>ANTICIPO DE PAGO DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL</b>	No Aplica

**FIRMAS DE CONFORMIDAD**

**LA ARRENDADORA**  
 CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00854

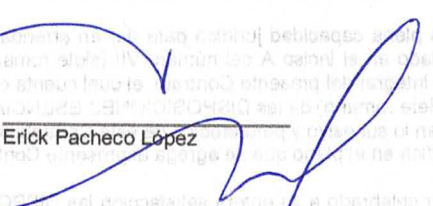
**LA ARRENDATARIA**  
 (La persona señalada en el inciso A del número I (uno romano) de las presentes DISPOSICIONES ESENCIALES)

  
 Edgar Rodríguez Aguilera

  
 Luis Fernando Michel Barbosa

  
 Yazmin Contreras Tinoco

  
 José Lara Lona

  
 Erick Pacheco López

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE REFERENCIA CBAC35JAPAM69, QUE CELEBRAN (I) POR UNA PARTE CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/00854, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDADORA", Y (II) POR LA OTRA PARTE LA PERSONA SEÑALADA EN EL INCISO A DEL NÚMERO I (UNO ROMANO) DE LAS DISPOSICIONES ESENCIALES QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDATARIA", (III) ASÍ COMO TAMBIÉN, EN SU CASO, LA PERSONA SEÑALADA EN EL INCISO A DEL NÚMERO II (DOS ROMANO) DE LAS DISPOSICIONES ESENCIALES QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "OBLIGADA SOLIDARIA".

AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

- I. Declara la ARRENDADORA, por conducto de su representante legal y bajo protesta de decir verdad, que:
- A) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México") y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito.
  - B) Por escritura pública número 39,222, de fecha 21 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público No. 218 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente inicial, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable que se identifica con el número F/00854, cuyo fin principal consiste en la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los bienes inmuebles arrendados para los fines anteriores. Dicho contrato de fideicomiso irrevocable que se identifica con el número F/00854 modificado de tiempo en tiempo.
  - C) Fibra Shop Administración, S.C. es una sociedad debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 95,166, de fecha 2 de julio de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público No. 50 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio electrónico de personas morales número 106124. Asimismo, declara que celebró con la Arrendadora un contrato de prestación de servicios de administración y representación de fecha 22 de julio de 2013.
  - D) Su(s) apoderado(s) tiene(n) facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, las cuales a la presente fecha no le(s) han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna.
  - E) Tiene plena capacidad jurídica para dar en arrendamiento el espacio comercial identificado con el número señalado en el inciso A del número VII (siete romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, el cual cuenta con la superficie total señalada en el inciso B del número VII (siete romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, al cual en lo sucesivo y para efectos de este Contrato se le denominará como el "ESPACIO AC", mismo que se identifica en el plano que se agrega al presente Contrato como Anexo 1.
  - F) Haber celebrado a su entera satisfacción las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
  - G) Es su intención celebrar el presente Contrato para dar en arrendamiento el ESPACIO AC a la ARRENDATARIA, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
- II. Declara la ARRENDATARIA bajo protesta de decir verdad que:
- A) La persona que celebra el presente Contrato y las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral de este, tiene capacidad legal y facultades suficientes para celebrar el mismo, las cuales a la presente fecha no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna, según constan en la escritura que contiene los poderes de su representante de conformidad con el numeral I (primero romano) inciso D de las DISPOSICIONES ESENCIALES.
  - B) Cuenta con la capacidad económica, así como con los demás elementos necesarios para cumplir con las obligaciones que asume en virtud de la celebración del presente Contrato.
  - C) Los recursos con los cuales realizará su actividad y dará cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato son obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de las disposiciones legales aplicables, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia, objetivo o destino de dichos

recursos o los productos que tales recursos generen, con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas y/o cualquier otra actividad que pudiera contravenir la legislación aplicable.

- D) Haber celebrado a su entera satisfacción las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
  - E) Es su voluntad celebrar el presente Contrato para tomar en arrendamiento el ESPACIO AC, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
- III. En su caso, declara la OBLIGADA SOLIDARIA bajo protesta de decir verdad que:
- A) La persona que celebra el presente Contrato y las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral de este, tiene capacidad y facultades suficientes para celebrar el mismo, las cuales a la presente fecha no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna, según constan en la escritura que contiene los poderes de su representante de conformidad con el numeral II (segundo romano) inciso D. de las DISPOSICIONES ESENCIALES.
  - B) Es una persona con suficiente solvencia económica y cuenta con bienes y patrimonio suficiente para constituirse como obligada solidaria de la ARRENDATARIA, y por lo tanto responder por el puntual y cabal cumplimiento de todas las obligaciones que esta última contrae en virtud de la celebración del presente Contrato.
  - C) Señala como garantía para el cumplimiento del presente Contrato el INMUEBLE EN GARANTIA a que se refiere el numeral III (tercero romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES. Dicho inmueble está libre de gravámenes y se obliga a no venderlo, gravarlo o afectarlo durante la vigencia del presente Contrato, salvo autorización expresa de la ARRENDADORA.
  - D) Haber celebrado a su entera satisfacción las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
  - E) Es su voluntad constituirse como obligada solidaria de la ARRENDATARIA, garantizando el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Contrato en favor de la ARRENDADORA.

En virtud de lo anterior, las Partes están de acuerdo en sujetar el presente Contrato a las siguientes:

## CLAUSULAS

### PRIMERA.-OBJETO

Por medio del presente Contrato la ARRENDADORA se compromete a entregar en arrendamiento el ESPACIO AC a la ARRENDATARIA, y por su parte la ARRENDATARIA recibe en arrendamiento dicho ESPACIO AC y se obliga a usar y gozar el ESPACIO AC con arreglo a los términos y condiciones del presente Contrato y las disposiciones legales aplicables.

### SEGUNDA.-VIGENCIA

La vigencia del presente Contrato será la señalada en el número XI (once romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.

### TERCERA.-RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC

El importe de la Renta Mínima Fija Mensual que la ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA por el arrendamiento del ESPACIO AC, será la señalada en el inciso A) del número XIV (catorce romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, así como cualquier otro impuesto aplicable de conformidad con las leyes fiscales aplicables.

En el supuesto en el que la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA pactaran el pago de una Renta Variable Mensual por el arrendamiento del ESPACIO AC, será la señalada en el inciso B) del número XIV (catorce romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, siempre y cuando la Renta Variable Mensual resulte en una cantidad mayor a la cantidad señalada como Renta Mínima Fija Mensual.

**Ingresos Brutos Mensuales.** - Son los que se comprenden dentro del día primero hasta el día último de cada mes y son todos los ingresos percibidos por la ARRENDATARIA por las diferentes ventas o consumos que se hagan en el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC (por cualquier medio de pago), en el entendido de que no se considerará para efectos de este cómputo el importe del IVA correspondiente o cualquier otro impuesto que lo sustituya.

Asimismo, de forma adicional la ARRENDATARIA pagará las cantidades, conceptos, servicios y gastos establecidos en las cláusulas Cuarta y Quinta siguientes.

### CUARTA.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL

La ARRENDATARIA, de forma adicional a la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la cláusula Tercera anterior, se obliga a pagar mensualmente a la ARRENDADORA por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, una cantidad equivalente al porcentaje del importe de la renta mensual del ESPACIO AC, señalado en el número XVIII (dieciocho romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que

forman parte integral del presente Contrato, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, así como cualquier otro impuesto aplicable de conformidad con las leyes fiscales aplicables. Cada pago mensual por este concepto será calculado sobre el importe de la renta vigente a la fecha en que sea exigible dicho pago. La ARRENDATARIA conviene y acepta expresamente que no tendrá derecho a exigir rendición de cuentas respecto de las cantidades que pague por dichos conceptos, ni podrá intervenir de forma alguna en la manera en que se llevará a cabo a la administración, mantenimiento o publicidad del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC.

#### **QUINTA.- SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, GAS, SERVICIO TELEFÓNICO O CUALQUIER OTRO SERVICIO**

Las cuotas o derechos por consumo de energía eléctrica, agua, gas, servicio telefónico o cualquier otro servicio que se utilice en el ESPACIO AC durante la vigencia del presente Contrato y hasta la desocupación del ESPACIO AC, serán por cuenta y costo exclusivo de la ARRENDATARIA, en el entendido de que esta última se obliga a pagar los mismos en tiempo y forma de manera directa a la institución, empresa o autoridad correspondiente, así como solicitar su instalación y suministro.

Como excepción a lo señalado anteriormente, el importe de los derechos por el servicio público de agua potable correspondiente al ESPACIO AC arrendado será pagado por la ARRENDATARIA de conformidad con lo siguiente:

Si se tuviere una toma de agua individual para el ESPACIO AC arrendado, o si de conformidad con las leyes aplicables se requiriera de la misma, la ARRENDATARIA tendrá la obligación de solicitar directamente y oportunamente a la autoridad correspondiente la instalación de dicha toma así como el suministro del agua potable correspondiente. En este caso la ARRENDATARIA pagará el importe de tales derechos por consumo de agua potable directamente a la autoridad que le proporcione dicho servicio público.

En caso de que no exista o no se instale una toma de agua individual para el ESPACIO AC arrendado, la ARRENDATARIA estará obligada a pagar a la ARRENDADORA el consumo de agua realizado de acuerdo a lo siguiente: (i) Se pagará de acuerdo al medidor de control administrativo que se instale para dicho efecto, en cuyo caso se dividirán las cantidades pagaderas por consumo de agua entre el número de metros cúbicos consumidos obteniendo el importe por metro cúbico que aplicará al consumo realizado por la ARRENDATARIA en el ESPACIO AC; (ii) de no existir un medidor de control administrativo, el consumo de agua potable se pagará de acuerdo al estudio de medición de consumo de agua que se elabore al respecto; o (iii) de no existir un medidor de control administrativo, ni un estudio de medición de consumo, el consumo de agua potable se pagará dividiendo el costo del consumo de agua del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC entre la suma de las superficies expresadas en metros cuadrados de los locales ocupados ubicados en dicho Centro Comercial, y el cociente se multiplicará por la superficie expresada en metros cuadrados del ESPACIO AC arrendado, siendo el producto expresado en moneda nacional la cuota a pagar por concepto de suministro y consumo de agua potable correspondiente al ESPACIO AC.

#### **SEXTA.- DE LA FORMA DE PAGO DE LA RENTA MENSUAL Y DE LA FORMA DE PAGO DE OTROS CONCEPTOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA**

Las Partes acuerdan que la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior y la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, serán pagadas por la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA de la siguiente manera:

- 6.1 La ARRENDATARIA deberá pagar la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior y la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes natural.
- 6.2 La renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior se pagará mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria señalada en el número XV (quince romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
- 6.3 La cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, se pagará mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria señalada en el número XIX (diecinueve romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
- 6.4 En cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato la ARRENDADORA podrá solicitar por escrito a la ARRENDATARIA que la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior y/o la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta, sean pagadas mediante transferencia electrónica de fondos a cuentas bancarias distintas a las señaladas anteriormente o sean pagadas mediante cualquier otra forma de pago, en cuyo caso a partir de la recepción de la notificación correspondiente la ARRENDATARIA se obliga a realizar dichos pagos en la forma solicitada por la ARRENDADORA, lo anterior en el entendido de que en tanto la ARRENDATARIA no reciba notificación alguna al respecto por parte de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA deberá pagar las cantidades antes mencionadas de la forma establecida en la presente Cláusula.
- 6.5 El presente arrendamiento se celebra bajo la modalidad "ad corpus", por lo que cualquier diferencia entre la superficie real del ESPACIO AC y la superficie del ESPACIO AC señalada en las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, no dará lugar al incremento ni a la disminución de la renta mensual del ESPACIO AC.

- 6.6 La ARRENDATARIA se obliga a pagar la renta mensual del ESPACIO AC y la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial en su totalidad, de forma íntegra y por el mes completo, aun cuando ocupare el ESPACIO AC únicamente durante una parte de dicho mes. En caso de incumplimiento en el pago de estas cantidades, las mismas devengarán un interés moratorio, conforme a la tasa de interés que se señala en el inciso 31.1 de la cláusula Trigésima Primera del presente Contrato, independientemente del derecho que le asiste a la ARRENDADORA de dar por terminado el presente Contrato.
- 6.7 La ARRENDATARIA bajo ninguna causa o circunstancia y bajo ningún título judicial ni extrajudicial, podrá retener a la ARRENDADORA pago alguno la cual deberá cubrirse oportunamente conforme a lo señalado en esta Cláusula.
- 6.8 En caso de que por cualquier causa o circunstancia la ARRENDADORA recibiera cualquier pago en forma distinta a lo estipulado en el presente Contrato, no deberá entenderse novado ni modificado lo pactado en este Contrato, continuando en todo su vigor cada una de sus Cláusulas.
- 6.9 Para todos los efectos legales a los que haya lugar, se hace constar que la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior y la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, serán pagadas por la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA a partir de la FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC (según dicho término se define más adelante). Lo anterior en la inteligencia de que de conformidad con lo establecido en las cláusulas siguientes (I) podrán pactarse periodos de gracia durante los cuales su respectivo pago no será exigible según corresponda, y (II) podrán pactarse anticipos de pagos en cuyo caso dichos pagos anticipados corresponderán a los pagos de la(s) primera(s) mensualidad(es) de la renta mensual del ESPACIO AC y/o de la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial según corresponda y hasta donde dichos pagos anticipados alcanzaren a cubrir.
- 6.10 Asimismo, en caso de que la ARRENDATARIA realice algún pago mediante cheque suscrito a favor de la ARRENDADORA, en contravención de lo ya estipulado en la presente cláusula, la ARRENDATARIA, con fundamento en el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, resarcirá a la ARRENDADORA por concepto de daños y perjuicios ocasionados por la falta total o parcial de fondos que presente el cheque; en el entendido que dichos daños y perjuicios nunca serán inferiores al 20% (veinte por ciento) del valor consignado en el cheque.

#### **SÉPTIMA.- PERIODOS DE GRACIA**

Respecto del pago de la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior y la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, la ARRENDADORA concede a la ARRENDATARIA respectivamente los periodos de gracia estipulados a continuación:

- 7.1 **PERIODO DE GRACIA DE LA RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC.-** Respecto del pago de la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior, la ARRENDADORA concede a la ARRENDATARIA un periodo de gracia equivalente al plazo señalado en el número XVI (dieciséis romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, periodo de gracia durante el cual la ARRENDATARIA estará exenta de pagar a la ARRENDADORA la renta mensual del ESPACIO AC. En el evento de que durante dicho periodo de gracia se inaugure el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC, el referido periodo de gracia terminará automáticamente de forma anticipada en dicha fecha, en cuyo caso la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior será exigible a partir de la fecha de inauguración del negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.
- 7.2 **PERIODO DE GRACIA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL.-** Respecto del pago de la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, la ARRENDADORA concede a la ARRENDATARIA un periodo de gracia equivalente al plazo señalado en el número XX (veinte romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, periodo de gracia durante el cual la ARRENDATARIA estará exenta de pagar a la ARRENDADORA la cantidad correspondiente por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial. En el evento de que durante dicho periodo de gracia se inaugure el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC, el referido periodo de gracia terminará automáticamente de forma anticipada en dicha fecha, en cuyo caso la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior será exigible a partir de la fecha de inauguración del negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.

#### **OCTAVA.- ANTICIPO DE PAGOS**

Respecto del pago de la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior y la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, las Partes de común acuerdo convienen que la ARRENDATARIA a la fecha de celebración del presente contrato pagará por adelantado las siguientes cantidades:

- 8.1 **ANTICIPO DE PAGO DE LA RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC.-** La ARRENDATARIA en este acto paga a la ARRENDADORA de forma anticipada la(s) mensualidad(es) señalada(s) en el número XVII (diecisiete romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, la(s) cual(es) corresponderá(n) a la(s) primer(as) mensualidad(es) de la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior.

8.2 **ANTICIPO DE PAGO DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL.-** La ARRENDATARIA en este acto paga a la ARRENDADORA de forma anticipada la(s) mensualidad(es) señalada(s) en el número XXI (veintiuno romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, la(s) cual(es) corresponderá(n) a la(s) primer(as) mensualidad(es) de la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior.

**NOVENA.- SOBREPRECIO EN EL PAGO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO POR EL OTORGAMIENTO DEL USO Y GOCE TEMPORAL DEL ESPACIO AC (GUANTE)**

En virtud de la celebración del presente Contrato, en este acto la ARRENDATARIA paga a la ARRENDADORA por concepto de sobreprecio en el pago inicial del arrendamiento por el otorgamiento del uso y goce temporal del ESPACIO AC, la cantidad señalada en el número V (cinco romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, lo anterior en el entendido de que dicha cantidad en ningún caso le será devuelta a la ARRENDATARIA por motivo alguno.

**DÉCIMA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA**

La ARRENDATARIA a la firma del presente Contrato se obliga a constituir un depósito en garantía equivalente a la cantidad señalada en el número IV (cuatro romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato (en lo sucesivo el "DEPÓSITO"); el cual servirá para garantizar: (I) El pago de cualquier prestación u obligación insoluta o no cumplida a cargo de la ARRENDADORA derivada de la celebración del presente Contrato; (II) El pago de cualquier reparación que requiera el ESPACIO AC por cualquier desperfecto causado por la ARRENDATARIA, sus empleados, contratistas, clientes o visitantes; y, (III) El pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir por parte de la ARRENDATARIA al término del presente Contrato y/o a la desocupación y entrega del ESPACIO AC en relación con el presente Contrato.

En virtud de lo anterior, la ARRENDADORA a su libre elección y sin responsabilidad alguna, estará facultado para utilizar el monto del DEPÓSITO para pagar a cualquier tercero y aún a su propia cuenta, cualquier cantidad debida y no pagada por la ARRENDATARIA, incluyendo en forma enunciativa pero no limitativa, cuotas o derechos por consumo de energía eléctrica, agua, gas, servicio telefónico, recolección de basura, o cualquier otro servicio que se utilice en el ESPACIO AC, así como el pago de la renta mensual del ESPACIO AC y cualquier otra obligación a cargo de esta última. La ARRENDATARIA se obliga a restituir dicha garantía en un plazo no mayor a 3 (tres) días naturales contados a partir de la recepción del aviso correspondiente por parte de la ARRENDADORA.

La ARRENDATARIA se obliga, durante toda la vigencia del presente Contrato y hasta en tanto no desocupe y entregue el ESPACIO AC arrendado a la ARRENDADORA, a actualizar el monto del DEPÓSITO en la misma proporción en que en su caso se incremente la renta mensual del ESPACIO AC en los términos convenidos en el presente Contrato, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que ocurra el incremento de que se trate, sin necesidad de requerimiento previo por parte de la ARRENDADORA, conforme a los incrementos que la renta mensual del ESPACIO AC sufra de tiempo en tiempo.

La ARRENDATARIA se obliga a entregar a la ARRENDADORA dentro de un plazo de 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la terminación del presente Contrato, los comprobantes correspondientes mediante los cuales la ARRENDATARIA acredite que no adeuda cantidad alguna por concepto de impuestos, cuotas o derechos por consumo de energía eléctrica, gas, servicio telefónico, recolección de basura, o cualquier otro servicio que se utilice en el ESPACIO AC. Si al término del plazo señalado la ARRENDATARIA no hubiese entregado dichos comprobantes a la ARRENDADORA, la ARRENDADORA se adjudicará el DEPÓSITO y en consecuencia no tendrá obligación de devolver a la ARRENDATARIA el importe del mismo, en el entendido de que la ARRENDADORA tendrá el derecho de ejercitar todas las acciones que procedan en contra de la ARRENDATARIA respecto de cualquier obligación incumplida a cargo de esta última. En caso de que la ARRENDATARIA hubiere entregado en tiempo y forma a la ARRENDADORA los comprobantes antes mencionados, la ARRENDATARIA tendrá el derecho a que, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes contados a partir de la entrega de dichos comprobantes, se le devuelva el importe del DEPÓSITO efectuado, sin intereses o en su caso se le devuelva el remanente del mismo en el supuesto de que parte de dicho DEPÓSITO hubiese sido utilizado para cubrir los conceptos a que se ha hecho referencia en los párrafos primero y/o segundo de la presente Cláusula.

La ARRENDATARIA acepta y conviene que el DEPÓSITO no generará interés alguno y que la misma no tendrá derecho a exigir retribución alguna por dicho DEPÓSITO, únicamente en su caso tendrá derecho a exigir su devolución de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior.

**DÉCIMA PRIMERA.- ENTREGA DEL ESPACIO AC**

Para todos los efectos legales a los que haya lugar, a la fecha en que la ARRENDADORA haga entrega del ESPACIO AC a la ARRENDATARIA se le denominará la "FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC".

La entrega del ESPACIO AC a la ARRENDATARIA se evidenciará mediante la firma de un acta de entrega-recepción, la cual formará parte integrante del presente Contrato y se agregará al mismo como uno de sus Anexos (en lo sucesivo el "ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN").

Las Partes de común acuerdo convienen que la FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC será la establecida en el ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN, sin embargo las Partes convienen que en el evento de que por cualquier causa no se hubiere celebrado el ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN, no existiere y/o no se pudiere localizar la misma, para todos los efectos



legales a los que haya lugar la FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC será la fecha señalada en el número XII (doce romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.

Respecto de la fecha en que la ARRENDADORA haga entrega del ESPACIO AC a la ARRENDATARIA, en el evento de que existiere una contradicción entre lo establecido en el ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN y lo establecido en el número XII (doce romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, prevalecerá lo establecido en el ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN.

La ARRENDATARIA declara, reconoce y acepta conocer el estado de conservación en el que se encuentra el ESPACIO AC, así como todas sus especificaciones y características, las cuales satisfacen sus requerimientos y necesidades, y en consecuencia el ESPACIO AC le será entregado en la FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC en dichas condiciones, respecto de lo cual la ARRENDATARIA se manifiesta plenamente conforme. La ARRENDATARIA manifiesta su conformidad respecto al estado físico del ESPACIO AC, haciendo constar que el ESPACIO AC, así como las edificaciones, instalaciones y/o accesiones respectivas, se encuentran en perfecto estado de conservación, incluyendo sin limitar, en su caso, las estructuras civiles, cimientos, muros, accesos, tuberías, drenajes y cualesquiera otras instalaciones hidráulicas, sanitarias y/o eléctricas entre otras, que en su caso existieren en el ESPACIO AC. La ARRENDATARIA manifiesta y reconoce (i) que el ESPACIO AC se encuentra totalmente libre de humedades y no permite filtraciones de agua, de polvos, ni de otros elementos ambientales, y (ii) que no existen vicios o defectos ocultos en el ESPACIO AC, ni en sus respectivas instalaciones, edificaciones, ni accesiones.

En la FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO AC la ARRENDADORA hará entrega a la ARRENDATARIA de todas las llaves, claves y demás elementos de acceso correspondientes al ESPACIO AC.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DESTINO, GIRO Y NOMBRE COMERCIAL**

La ARRENDATARIA se obliga a destinar el ESPACIO AC única y exclusivamente para establecer un negocio con el giro comercial señalado en el número VIII (ocho romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato. Asimismo se obliga a operar dicho negocio bajo el nombre comercial señalado en el número IX (nueve romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato. Adicionalmente, la ARRENDATARIA se obliga a observar las disposiciones señaladas en la Cláusula Décimo Quinta del presente Contrato, cumplir con todas las leyes y regulaciones aplicables al giro comercial que la ARRENDATARIA pretende operar dentro del ESPACIO AC. Por lo anterior, la ARRENDATARIA es la única responsable de cualquier actividad que se realice dentro del ESPACIO AC, la ARRENDATARIA se obliga a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación, demanda, controversia, multa o cualquier tipo de acto que se intentara ejercitar en contra de la ARRENDADORA por cualquier persona, respecto de todo aquello que se encuentre relacionado con el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.

En el ESPACIO AC, la ARRENDATARIA no podrá realizar actividades correspondientes a un giro comercial distinto al señalado en el número VIII (ocho romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, ni a realizar actividades contrarias a la legislación aplicable, ni utilizar un nombre comercial distinto al señalado en el número IX (nueve romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, salvo que obtenga el consentimiento previo y por escrito por parte de la ARRENDADORA para tal efecto.

El giro comercial pactado correspondiente al ESPACIO AC arrendado deberá entenderse en sentido restrictivo, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna, ni siquiera a título de anexidad o conexidad. Asimismo, la ARRENDATARIA no permitirá que el ESPACIO AC sea utilizado para un fin distinto al establecido en la presente Cláusula, salvo que exista una autorización previa y por escrito otorgada por la ARRENDADORA para tal efecto. En concordancia con lo anterior y para los efectos que pudieran asociarse o derivarse de lo dispuesto por los artículos 6, 7, 8 y demás relativos a la Ley Nacional de Extinción de Dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ARRENDATARIA se obliga a que tanto el dinero que se destine al pago de la RENTA MENSUAL como el uso del ESPACIO AC y todos los bienes y elementos que utiliza para su actividad cumplirán, de manera enunciativa más no limitativa, con los siguientes requisitos:

- a) No serán instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito;
- b) El ESPACIO AC no será utilizado para ocultar o mezclar bienes producto de algún delito;
- c) El ESPACIO AC no será utilizados para la comisión de delitos.

Asimismo, la ARRENDATARIA se obliga a no permitir ni involucrarse en ninguna forma (ya sea directamente, o a través de sus empleados, funcionarios, representantes o asesores) en actos de corrupción y/o sobornos relacionados con la celebración del presente Contrato y su cumplimiento, incluyendo la entrega de regalos, pagos en efectivo o especie, obsequios de valor u otros beneficios en forma directa o indirecta, a alguna autoridad, funcionario público o empleado de cualquier dependencia de los tres niveles de gobierno Federal, Estatal y/o Municipal, o bien a representantes de algún partido político o a candidatos a algún puesto de elección popular.

De igual manera, la ARRENDATARIA se compromete a no ocultar en el ESPACIO AC bienes objeto de la comisión de algún hecho ilícito, a no participar o cometer actos u omisiones que deriven en la comisión de un delito de conformidad con el artículo 1 inciso V) de la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

En caso de que la ARRENDADORA tuviera alguna prueba de que la ARRENDATARIA ha incurrido en alguno de los actos señalados en los párrafos anteriores, podrá rescindir el presente Contrato de inmediato sin que medie responsabilidad y/o

pena convencional alguna para la ARRENDADORA, pudiendo reclamar el pago de los daños y perjuicios que dicha situación le generen, y sin perjuicio de su derecho a ejercer las demás acciones civiles y penales que estén a su alcance.

Por último, la circunstancia de permitir a la ARRENDATARIA el establecimiento de un negocio para la venta de determinados artículos o mercancías o bien para proporcionar determinados servicios, de ninguna forma se entenderá en el sentido de que el giro comercial de que se trate es exclusivo dentro del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC; en virtud de lo anterior la ARRENDADORA se reserva expresamente el derecho de arrendar a cualquier tercero otros locales de dicho Centro Comercial para el establecimiento de otros negocios iguales o similares a los de la ARRENDATARIA.

#### **DÉCIMA TERCERA.-INCREMENTO DE LA RENTA MENSUAL DEL ESPACIO AC**

La renta mensual del ESPACIO AC señalada en la Cláusula Tercera anterior será incrementada cada 12 (doce) meses contados a partir del inicio de la vigencia del presente Contrato y de manera proporcional al incremento porcentual que durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha en que se realice el incremento correspondiente hubiere registrado el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía o en su caso el Índice oficial que en el futuro lo sustituya si éste dejare de existir (en lo sucesivo el "INPC").

Lo anterior en el entendido de que si la variación del INPC en algún periodo anual resultará en porcentajes negativos (deflación), el ajuste de la renta mensual durante dicho periodo se hará en un 0.0% (cero punto cero por ciento).

En el caso de que en el mes en que deba efectuarse el ajuste de renta correspondiente no esté publicado el INPC, dicho ajuste se hará provisionalmente con índices estimados hasta que se disponga de la publicación respectiva, momento en que se determinará el ajuste definitivo, mismo que se aplicará retroactivamente a partir del mes de que se trate.

Los ajustes en el importe de la renta no darán lugar a que el presente Contrato se considere novado.

Todo lo anterior en la inteligencia de que el incremento establecido en la presente Cláusula no sería aplicable si el presente Contrato no estuviere vigente en la fecha en que conforme a la presente Cláusula se deberá realizar el incremento de que se trate.

#### **DÉCIMA CUARTA.-MANTENIMIENTO DEL ESPACIO AC**

Las Partes acuerdan que los servicios generales de mantenimiento, administración, operación, seguridad y limpieza del ESPACIO AC serán pagados en su totalidad exclusivamente por la ARRENDATARIA a su entero cargo, por lo que la ARRENDADORA no tendrá obligación de pagar cantidad alguna por dichos conceptos.

#### **DÉCIMA QUINTA.-OBLIGACIONES ADICIONALES A CARGO DE LA ARRENDATARIA**

De forma adicional a cualquier otra obligación a cargo de la ARRENDATARIA establecida en el presente Contrato o en la legislación aplicable, para todos los efectos legales a los que haya lugar la ARRENDATARIA, bajo su propio cargo y costo, se obliga a lo siguiente:

- 15.1 Se obliga a inaugurar el negocio que instalará en el ESPACIO AC a más tardar en la fecha o plazo señalado en el número XIII (trece romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato. Para los efectos del presente Contrato "inaugurar el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC" significa iniciar en el ESPACIO AC la prestación de la actividad comercial correspondiente a dicho negocio frente al público general.
- 15.2 No permitir la concesión de áreas del ESPACIO AC a terceros, salvo que la ARRENDATARIA cuente con la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para tal efecto.
- 15.3 Conservar y mantener en buen estado el ESPACIO AC y cada parte del mismo (tanto las partes interiores como las partes exteriores), incluyendo sin limitar, en su caso, el mobiliario, el equipo, la decoración, la fachada, la cancelería, las puertas, las salidas de emergencia, las ventanas, los vidrios, las instalaciones de servicios públicos, las instalaciones de plomería y drenaje dentro del ESPACIO AC o bajo la losa de piso, el libre flujo a la línea principal del drenaje, los accesorios, la calefacción, el aire acondicionado, los equipos mecánicos exteriores que den servicio al ESPACIO AC, así como las paredes interiores y exteriores, los pisos y los techos de ESPACIO AC, que en su caso existieren.
- 15.4 Conservar el ESPACIO AC en perfectas condiciones de higiene y limpieza.
- 15.5 No introducir, almacenar, poseer, ni conservar dentro del ESPACIO AC sustancias corrosivas, tóxicas, inflamables, explosivas o que por su naturaleza sean peligrosas, salvo que: (i) haya cumplido debidamente con todas las medidas de seguridad aplicables de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y (ii) haya obtenido la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para tal efecto.
- 15.6 Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad previstas en las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales.
- 15.7 Evitar que los empleados, dependientes y terceras personas permanezcan en el ESPACIO AC en estado de ebriedad o bajo la influencia de algún narcótico, droga, enervante, substancia estupefaciente o psicotrópica.

- 15.8 No permitir que sus empleados, clientes, visitantes, proveedores o cualquier persona a la que se le hubiere permitido el acceso al ESPACIO AC pernocte dentro del mismo.
- 15.9 Mantener una imagen y un prestigio comercial congruentes con la calidad del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, y congruentes con la calidad de los negocios comerciales que funcionan en el mismo.
- 15.10 No mantener cerrado el negocio que se instalará en el ESPACIO AC por más de 3 (tres) días naturales consecutivos, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para tal efecto.
- 15.11 Obtener la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para poder instalar, pintar o colocar cualquier clase o tipo de publicidad o anuncio publicitario dentro del ESPACIO AC o en la fachada exterior del mismo.
- 15.12 Llevar a cabo la carga, descarga e introducción de mercancías al ESPACIO AC y al Centro Comercial al cual pertenece el mismo, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el reglamento de dicho Centro Comercial o en su caso de conformidad con los acuerdos que la administración de dicho Centro Comercial tome y le comunique por cualquier medio.
- 15.13 No permitir que ningún radio, televisión, altoparlante, fonógrafo o aparato similar se instale fuera de del ESPACIO AC. Dentro del ESPACIO AC sólo podrá instalarse y funcionar alguno de dichos aparatos con la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA.
- 15.14 Respetar las restricciones relativas a la instalación sanitaria, hidráulica o de protección contra incendios.
- 15.15 Durante toda la vigencia del presente Contrato, dentro del horario y calendario de funcionamiento del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, conservar iluminados los aparadores, avisos y luces exteriores del ESPACIO AC que en su caso existieren. Adicionalmente se obliga a no utilizar luces parpadeantes o intermitentes para la iluminación de la fachada o decoración del ESPACIO AC.
- 15.16 No utilizar aparatos que funcionen con gas licuado del petróleo (Gas LP) o cualquier otro combustible inflamable o explosivo, si previamente no se cumplen con todas y cada una de las normas de seguridad que para su uso dispongan las leyes o las autoridades correspondientes, además de haber obtenido la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para tal efecto.
- 15.17 Utilizar el ESPACIO AC sin violentar las disposiciones legales aplicables.
- 15.18 En virtud de que la ARRENDATARIA es la única responsable de cualquier actividad que se realice dentro del ESPACIO AC, la ARRENDATARIA se obliga a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación, demanda, controversia, multa o cualquier tipo de acto que se intentara ejercitar en contra de la ARRENDADORA por cualquier persona, respecto de todo aquello que se encuentre relacionado con el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.
- 15.19 No tener dentro del ESPACIO AC ninguna clase de animales, ni permitir el acceso a los mismos, salvo que la ARRENDATARIA cuente con la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para tal efecto.
- 15.20 Fumigar el ESPACIO AC al menos cada 3 (tres) meses, y mensualmente en el caso de que en el ESPACIO AC se comercialicen alimentos y/o bebidas de conformidad con el giro comercial autorizado.
- 15.21 Colectar y conservar la basura y los desperdicios del ESPACIO AC en los recipientes y lugares que para tal efecto sean especificados por la ARRENDADORA.
- 15.22 No permitir la introducción, consumo, uso, ni comercialización de armas, estupefacientes, ni drogas de cualquier tipo, en el ESPACIO AC. Asimismo informará a la ARRENDADORA cualquier intento de cualquier persona de introducir al ESPACIO AC cualquiera de las sustancias prohibidas antes mencionadas.
- 15.23 No instalar ningún equipo eléctrico que sobrecargue las líneas de electricidad establecidas en el Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, y para poder instalar cualquier equipo eléctrico por su cuenta la ARRENDATARIA deberá realizar todas las modificaciones necesarias para cumplir con los requisitos exigidos por el seguro correspondiente en su caso y por las disposiciones legales aplicables.
- 15.24 Participar activamente en cualquier medio publicitario que la ARRENDADORA disponga para difundir y/o dar publicidad al Centro Comercial del cual forma parte el ESPACIO AC, como son, en forma enunciativa pero no limitativa, folletos, catálogos y páginas en Internet.

#### **DÉCIMA SEXTA.- OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA DEL ESPACIO AC**

En caso de que la ARRENDATARIA requiriera ejecutar obras y trabajos a efecto de mejorar, acondicionar, adecuar, modificar, decorar y/o remodelar el ESPACIO AC para el establecimiento del negocio que instalará y operará en el mismo, los mismos correrán a cargo y costo exclusivo de la ARRENDATARIA, asimismo instalará a su costa todo el equipo y mobiliario que para tal efecto se requiera. Tales obras y trabajos se sujetarán al proyecto que la ARRENDATARIA someterá a la autorización de la ARRENDADORA (en lo sucesivo el "**Proyecto Sujeto a Revisión**").

El PROYECTO SUJETO A REVISIÓN deberá constar, por lo menos, de los siguientes elementos:

- 16.1 Planos generales de decoración interior y exterior, así como del mobiliario.
- 16.2 Planos y especificaciones de instalación eléctrica e iluminación.
- 16.3 Planos y especificaciones de instalación sanitaria hidráulica.
- 16.4 Planos y especificaciones de cualquier otra instalación.
- 16.5 Planos y especificaciones de anuncios y letreros exteriores.
- 16.6 Calendario de ejecución de obras.
- 16.7 Nombre y datos del contratista que ejecutará las obras.

La ARRENDADORA evaluará el PROYECTO SUJETO A REVISIÓN que le sea presentado por la ARRENDATARIA en un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles contados a partir de que le sea entregado, y la ARRENDADORA tendrá la facultad de realizar cualquiera de las siguientes acciones: (i) Podrá aprobar el PROYECTO SUJETO A REVISIÓN en cuyo caso a partir de dicho momento el mismo se considerará un proyecto autorizado (en lo sucesivo el "**PROYECTO AUTORIZADO**"), en cuyo caso las obras y trabajos de mejora, acondicionamiento, adecuación, modificación, decoración y/o remodelación del ESPACIO AC correspondientes a dicho PROYECTO AUTORIZADO deberán ser ejecutadas conforme al calendario de ejecución de obras correspondiente; o (ii) Podrá, de forma justificada, no autorizar el PROYECTO SUJETO A REVISIÓN presentado y solicitar modificaciones o realizar observaciones al mismo, en cuyo caso la ARRENDATARIA deberá atender dichas modificaciones u observaciones y entregar a la ARRENDADORA, dentro de un plazo de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que le haya sido notificada la negativa de autorización correspondiente, una nueva versión del PROYECTO SUJETO A REVISIÓN a efecto de someterlo de nueva cuenta a la evaluación de la ARRENDADORA, quien podrá autorizarlo o en su caso realizar de nueva cuenta observaciones o solicitar modificaciones al mismo, y así sucesivamente hasta que el referido proyecto sea autorizado por la ARRENDADORA.

Las obras y trabajos de mejora, acondicionamiento, adecuación, modificación, decoración y/o remodelación del ESPACIO AC correrán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA, y la ARRENDATARIA no podrá exigir a la ARRENDADORA, en ningún momento y por ninguna causa, reembolso, pago o compensación de cantidad alguna por dichas mejoras, acondicionamientos, adecuaciones, modificaciones, decoraciones y/o remodelaciones en el ESPACIO AC.

A su costa la ARRENDATARIA se obliga a obtener en tiempo y forma de las autoridades correspondientes los permisos, licencias y/o autorizaciones que sean necesarias para llevar a cabo cualquier clase de mejora, acondicionamiento, adecuación, modificación, decoración y/o remodelación en el ESPACIO AC. De la misma forma la ARRENDATARIA se obliga a cumplir con las obligaciones de carácter laboral, de seguridad social o fiscal que puedan derivarse directa o indirectamente de la realización de dichas obras y trabajos.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA.-PROHIBICIÓN DE EJECUTAR OBRAS**

La ARRENDATARIA se obliga a no ejecutar obra o trabajo alguno en el ESPACIO AC hasta que haya obtenido previamente y por escrito la autorización correspondiente por parte de la ARRENDADORA, mediante la aprobación del PROYECTO SUJETO A REVISIÓN correspondiente conforme a lo establecido en la Cláusula inmediata anterior.

LA ARRENDATARIA no podrá ejecutar en el ESPACIO AC ninguna obra o trabajo distintos a los que correspondan al PROYECTO AUTORIZADO correspondiente, salvo que obtenga el consentimiento previo y por escrito por parte de la ARRENDADORA para tal efecto. Por ningún motivo, causa ni circunstancia la ARRENDATARIA podrá ejecutar obras o trabajos, ni utilizar áreas que no sean las expresamente autorizadas por la ARRENDADORA, incluyendo sin limitar, la construcción de tapancos o entresijos interiores.

El ESPACIO AC arrendado, sus obras, mobiliario y equipos no podrán ser utilizados en forma distinta a su naturaleza ordinaria, ni a su destino específico pactado.

#### **DÉCIMA OCTAVA.-OBRAS EN EL CENTRO COMERCIAL**

La ARRENDATARIA conviene y acepta que durante la vigencia del presente Contrato, la ARRENDADORA podrá libremente llevar a cabo cualquier obra o trabajo en el Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, con la única salvedad de que no se le prive a la ARRENDATARIA del uso y goce pacífico del ESPACIO AC.

#### **DÉCIMA NOVENA.-SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN, SUBROGACIÓN, ESCISIÓN Y/O FUSIÓN**

Para todos los efectos legales a los que haya lugar, la ARRENDATARIA autoriza a la ARRENDADORA a ceder o transmitir a cualquier tercero y en la forma y términos que la ARRENDADORA considere convenientes, cualesquiera de los derechos y obligaciones derivados de la celebración del presente Contrato.

La ARRENDATARIA no podrá ceder, traspasar, ni subarrendar en forma alguna el ESPACIO AC, ni total ni parcialmente, salvo que obtenga el consentimiento previo y por escrito por parte de la ARRENDADORA para tal efecto.

Asimismo, la ARRENDATARIA no podrá ceder ni transmitir cualesquiera de los derechos y obligaciones derivados de la celebración del presente Contrato, salvo que obtenga el consentimiento previo y por escrito por parte de la ARRENDADORA para tal efecto.

#### **VIGÉSIMA.-REGLAMENTO DEL CENTRO COMERCIAL AL CUAL PERTENECE EL ESPACIO AC**

La ARRENDATARIA se obliga a cumplir de forma íntegra el reglamento, las circulares, los instructivos y las normas correspondientes al Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC.

Para el mejor funcionamiento del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, ambas Partes convienen que tanto los documentos señalados en el párrafo anterior, así como los reglamentos, circulares, instructivos o normas que en el futuro expida la ARRENDADORA o el órgano de administración de dicho Centro Comercial, formarán parte integrante del presente Contrato, obligándose la ARRENDATARIA a cumplir íntegramente los mismos y en consecuencia cumplir con las obligaciones, estipulaciones, disposiciones, limitaciones y/o restricciones en ellos contenidos, incluyendo sin limitar, las estipulaciones correspondientes a lo siguiente:

- 20.1 Restricciones y limitaciones al uso de las áreas y servicios comunes, incluyendo sin limitar, el impedimento para usar las áreas comunes del Centro Comercial para cualquier tipo de venta, promoción o propaganda.
- 20.2 Horario y calendario de funcionamiento del Centro Comercial.
- 20.3 Restricciones a actos u omisiones dentro de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial.
- 20.4 Normas de seguridad y vigilancia del Centro Comercial.
- 20.5 Normas para la publicidad y propaganda del Centro Comercial y/o de los negocios que operan en el mismo.
- 20.6 Las relativas al uso del Centro Comercial, de sus áreas comunes y/o de los negocios que operan en el mismo.
- 20.7 Las normas, reglas y disposiciones legales inherentes al Régimen de Propiedad en Condominio correspondiente, en el evento de que éste existiere.

La ARRENDATARIA reconoce, manifiesta y acepta haber recibido con anterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato los siguientes documentos: (i) el reglamento interno de operación y administración del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, y (ii) el manual de adaptación de locales del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC.

En el evento de que existiere una contradicción entre lo establecido en el presente Contrato y lo establecido en el reglamento, las circulares, los instructivos y/o las normas correspondientes al Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, prevalecerá lo establecido en el presente Contrato.

#### **VIGÉSIMA PRIMERA.-ACUERDO ÚNICO**

Para todos los efectos legales a los que haya lugar la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA reconocen y aceptan que en virtud de la celebración del presente Contrato, se dejan sin efectos todas y cada una de las negociaciones, actos jurídicos y/o contratos celebrados y/o recibidos entre las Partes con anterioridad a la presente fecha, en relación con el objeto del presente Contrato.

El presente Contrato sustituye cualquier otro acuerdo, sea oral o escrito, en relación con el objeto del presente Contrato, por lo que en el evento de que existiere una contradicción entre el presente Contrato y los acuerdos anteriores, prevalecerá el presente Contrato.

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA.-DE LA CONFIDENCIALIDAD**

La ARRENDATARIA, y en su caso la OBLIGADA SOLIDARIA, se obligan a mantener en estricta confidencialidad el presente Contrato, así como también toda la información a que tengan acceso en relación con el ESPACIO AC, en relación con el Centro Comercial al cual pertenece el mismo y/o en relación con la celebración del presente Contrato, absteniéndose de comunicar dicha información a cualquier tercero, a cualquier medio de comunicación y/o a cualquier persona ajena a la ARRENDADORA.

#### **VIGÉSIMA TERCERA.-OBLIGADA SOLIDARIA**

En virtud de la celebración del presente Contrato, la persona señalada en el inciso A del número II (dos romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, en este acto se constituye como obligada solidaria de la ARRENDATARIA respecto de todas y cada una de las obligaciones a cargo de esta última derivadas del presente Contrato. Dicha solidaridad no tendrá reserva, limitación, ni condición alguna, por lo que en este acto la OBLIGADA SOLIDARIA renuncia desde este momento a cualquier derecho de orden y exclusión que le pudiera corresponder, aceptando expresamente hacer frente en todo momento a las obligaciones de la ARRENDATARIA derivadas de la celebración del presente Contrato.

La OBLIGADA SOLIDARIA se compromete a notificar de forma inmediata por escrito a la ARRENDADORA cualquier cambio en su situación patrimonial, que le impidiera o disminuyera su capacidad para cumplir las obligaciones derivadas de la celebración del presente Contrato.

Las Partes convienen que la OBLIGADA SOLIDARIA continuará respondiendo de manera solidaria por las obligaciones de la ARRENDATARIA aún después de la terminación del presente Contrato hasta que: (a) el ESPACIO AC haya sido desocupado y entregado a la ARRENDADORA de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato, y (b) hayan sido cumplidas todas las obligaciones a cargo de la ARRENDATARIA derivadas del presente Contrato.

#### **VIGÉSIMA CUARTA.- INMUEBLE EN GARANTÍA**

Durante la vigencia del presente Contrato, la ARRENDATARIA y/o la OBLIGADA SOLIDARIA según corresponda, se obliga a mantener el inmueble en garantía señalado en el número III (tres romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, libre de todo gravamen y libre de cualquier limitación de dominio, uso, goce o disposición, y se obliga a mantener la legítima propiedad del mismo. Asimismo, la ARRENDATARIA y/o la OBLIGADA SOLIDARIA, según corresponda, se obliga a entregar a la ARRENDADORA toda la documentación que ésta le requiera de tiempo en tiempo para cerciorarse del cumplimiento de dicha obligación, pudiendo requerirle, entre otros, certificados de libertad de gravámenes actualizados y/o cualquier otra información o documentación que la ARRENDADORA considere necesaria para dichos efectos. La ARRENDATARIA y/o la OBLIGADA SOLIDARIA según corresponda, tendrán un plazo

máximo de 5 (cinco) días contados a partir de la fecha en la que la ARRENDADORA se los solicite por escrito para entregar dicha información o documentación.

#### **VIGÉSIMA QUINTA.-DOMICILIOS**

Para todo lo relacionado con el presente Contrato, las Partes en este acto señalan como sus domicilios los siguientes:

##### **La ARRENDADORA**

Juan Salvador Agraz número 65, Piso 21,  
Colonia Santa Fe, C.P. 05348,  
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos,  
Ciudad de México.  
Correos electrónicos: [arrendamientos@fibrashop.mx](mailto:arrendamientos@fibrashop.mx)  
T: + 52 (55) 52921160

##### **La ARRENDATARIA**

El domicilio de la ARRENDATARIA es el señalado en el inciso E) del número I (uno romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.

##### **LA OBLIGADA SOLIDARIA**

El domicilio de la OBLIGADA SOLIDARIA es el señalado en el inciso E) del número II (dos romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.

Todas las notificaciones que deban darse las Partes serán por escrito y en forma fehaciente en los domicilios señalados o referidos en la presente Cláusula.

Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse por escrito con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación; en caso contrario, todos los avisos, comunicados y notificaciones que se realicen en el último domicilio señalado o notificado, surtirán plenamente sus efectos.

No obstante lo anterior, la ARRENDATARIA y la OBLIGADA SOLIDARIA aceptan, reconocen y manifiestan, que cualquier notificación que les sea realizada en el ESPACIO AC, mediante la entrega de la misma a cualquier persona que forme parte del personal del negocio que operará en dicho ESPACIO AC, se considerará válida para todos los efectos legales a que haya lugar. En virtud de lo anterior la ARRENDATARIA y la OBLIGADA SOLIDARIA aceptan, reconocen y manifiestan que pueden ser notificados o emplazados en el ESPACIO AC.

La ARRENDATARIA y la OBLIGADA SOLIDARIA expresan su consentimiento para que en el domicilio señalado en el inciso E) del número I (uno romano) y número II (dos romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, respectivamente, y en el ESPACIO AC, la ARRENDADORA y/o cualquier tercero, de manera enunciativa más no limitativa, pueda notificar los siguientes actos: Emplazamiento de demandas relativas a: Cumplimiento de contrato, Rescisión de contrato y Terminación de contrato. Así como requerimientos de pago, de desocupación y entrega del ESPACIO AC y cualquier otro relacionado al ESPACIO AC.

#### **VIGÉSIMA SEXTA.-SEGUROS**

Durante la vigencia del presente Contrato y hasta la desocupación del ESPACIO AC, a entera satisfacción de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA contratará y mantendrá en vigor un seguro contra todo riesgo, mismo que deberá ser suficiente para asegurar la reposición de todos los bienes y mercancías que se encuentren dentro del ESPACIO AC, así como también deberá cubrir daños materiales, responsabilidad civil y daños a terceros ocasionados por cualquier causa, incluyendo sin limitar, los siniestros derivados de incendios, terremotos, inundaciones, cualquier causa de caso fortuito o fuerza mayor, huracanes, sismos, robos sin violencia (de dinero y de valores), robos con violencia (de dinero y de valores), asaltos y cualquier rotura de cristales, debiendo estipularse en la póliza que al efecto se expida, que la ARRENDADORA será el primer beneficiario de la misma.

El seguro establecido en la presente Cláusula deberá ser contratado con una compañía aseguradora autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas o por una institución debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. La póliza de seguro correspondiente deberá ser entregada por la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA en el domicilio de esta última, a más tardar en la fecha de inauguración del negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.

Cualquier costo que se genere en relación con el seguro establecido en la presente Cláusula, incluyendo sin limitar el pago de cualquier deducible que fuere aplicable, correrá a cargo de la ARRENDATARIA.

En caso de que el seguro referido anteriormente no cubra algún daño o perjuicio que sufra el ESPACIO AC, la ARRENDADORA y/o cualquier tercero, causado por la ARRENDATARIA, sus empleados, clientes, visitantes, proveedores o cualquier persona a la que se le hubiere permitido el acceso a el ESPACIO AC, u originado por cualquier otra causa, será la ARRENDATARIA la única obligada a indemnizar, total o parcialmente, a la persona física o moral que resulte afectada según corresponda. De conformidad con lo anterior, la ARRENDATARIA libera desde este momento a la ARRENDADORA de cualquier responsabilidad ya sea civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, en caso de presentarse alguno de los supuestos señalados anteriormente.

La ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA la póliza de seguro antes referida dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la celebración del presente Contrato. De igual manera, la ARRENDATARIA está obligada a renovar la póliza de seguro anualmente y entregar la póliza renovada a la ARRENDADORA en los primeros 5 (cinco) días siguientes a su vencimiento. Por lo anterior, las PARTES acuerdan que en caso de que la ARRENDATARIA no entregue la póliza de seguro a la ARRENDADORA en los casos antes mencionados, esto actualizará una causal de rescisión del presente Contrato, misma que podrá ser ejercida por la ARRENDADORA mediante los medios que esta lo considere pertinentes.

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA.-DE LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL ESPACIO AC**

El día en que termine la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, de forma inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno, la ARRENDATARIA se obliga a devolver y entregar el ESPACIO AC a la ARRENDADORA en óptimas condiciones de conservación y mantenimiento, libre de basura, libre de escombros y sin más deterioro que el causado por el uso normal y racional del mismo. Asimismo, la ARRENDATARIA deberá entregar el ESPACIO AC a la ARRENDADORA libre de cualquier responsabilidad y/o contingencia de carácter civil, penal, laboral, fiscal, administrativo o de cualquier otra índole, por lo cual la ARRENDATARIA se obliga a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación realizada por cualquier tercero en relación con el ESPACIO AC derivado de actos u omisiones ocurridos durante la vigencia del presente Contrato o durante la ocupación del mismo por parte de la ARRENDATARIA.

Asimismo, a más tardar en la fecha en que el ESPACIO AC sea devuelto a la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA se obliga a entregar a la ARRENDADORA la documentación que acredite fehacientemente la debida cancelación de los servicios de agua, energía eléctrica, servicio telefónico, recolección de basura y cualquier otro servicio que utilice o haya utilizado la ARRENDATARIA en el ESPACIO AC.

La ARRENDATARIA deberá de entregar la documentación donde conste la cancelación de los servicios de agua, energía eléctrica, servicio telefónico, recolección de basura y cualquier otro servicio que utilice o haya utilizado para el funcionamiento del ESPACIO AC al momento de la firma del "Acta de Desocupación y Entrega del ESPACIO AC". El Acta deberá de ser firmada y los documentos de cancelación de servicios entregados a la ARRENDADORA en el domicilio del Centro Comercial a la administración del mismo.

En el supuesto de que la ARRENDATARIA no desocupare y entregare el ESPACIO AC a la ARRENDADORA al término de la vigencia del presente Contrato, a partir de dicha fecha la ARRENDATARIA se obliga a pagar mensualmente a la ARRENDADORA como renta mensual por la ocupación del ESPACIO AC la cantidad que resulte de multiplicar por 2 (dos) la última renta mensual pagadera de conformidad con la cláusula tercera del presente Contrato, en el entendido de que continuará generándose dicha renta mensual hasta la desocupación del ESPACIO AC. Lo anterior sin perjuicio de que la ARRENDADORA pueda ejercitar ante los Tribunales competentes la acción correspondiente para exigir la desocupación del ESPACIO AC por parte de la ARRENDATARIA. En términos de lo establecido en el presente párrafo, el pago de renta multiplicado por 2 (dos) que realice al ARRENDATARIA, no debe entenderse como prórroga, renovación o novación del presente Contrato, por lo contrario, debe de entenderse que la ARRENDATARIA en este acto, renuncia a cualesquier prórroga, renovación o novación que por ley pueda tener, al igual, que la tácita reconducción. Por lo anterior, en caso de que se actualice dicha situación, la ARRENDADORA se opone a la ocupación que tenga la ARRENDATARIA sobre el ESPACIO AC.

Las Partes acuerdan que a la terminación del presente Contrato, la ARRENDADORA tendrá la facultad de decidir cuál será el destino de cada una de las mejoras, acondicionamientos, adecuaciones, modificaciones, decoraciones y/o remodelaciones del ESPACIO AC realizadas a cargo de la ARRENDATARIA durante la vigencia del presente Contrato.

En virtud de lo anterior la ARRENDADORA libremente y a su entera discreción determinará si la totalidad o parte de cada una de dichas mejoras, acondicionamientos, adecuaciones, modificaciones, decoraciones y/o remodelaciones correspondientes al ESPACIO AC, a partir de la fecha de terminación del presente Contrato (i) pasarán a formar parte del patrimonio de la ARRENDADORA y en consecuencia quedarán en beneficio del ESPACIO AC, o (ii) a cargo y costo de la ARRENDATARIA deberán realizarse las demoliciones necesarias y/o cualquier otra acción para que la ARRENDATARIA devuelva y entregue el ESPACIO AC a la ARRENDADORA en el mismo estado en que la ARRENDATARIA recibió el mismo, respecto de la mejora, acondicionamiento, adecuación, modificación, decoración y/o remodelación de que se trate, debiendo en su caso retirar o revertir dicha(s) obra(s) según sea el caso.

Se exceptúa de lo anterior todos los bienes muebles, que aunque este adheridos al ESPACIO AC puedan ser desprendidos y retirados, siempre y cuando, no se afecte la estructura, la solidez o la construcción del ESPACIO AC, obligándose a la ARRENDATARIA a realizar a su costa las reparaciones necesarias causadas por motivos del desprendimiento de dichos bienes muebles.

La ARRENDATARIA conviene y acepta que toda instalación eléctrica, de plomería, mampostería, herrería, carpintería y cualquier otra fija y/o permanente que no sea móvil, por accesión formará parte integral del ESPACIO AC arrendado, y no obstante ello, la ARRENDADORA tendrá la facultad de decidir si (i) a cargo y costo de la ARRENDATARIA deben demolerse o removerse dichas instalaciones y obras o (ii) si las mismas deben permanecer en el ESPACIO AC y pasar a formar parte del patrimonio de la ARRENDADORA, en el entendido de que la ARRENDADORA no estará obligada a indemnizar a la ARRENDATARIA en cualquiera de dichos casos.

Para tal efecto, la ARRENDATARIA en este acto faculta al OBLIGADO SOLIDIARIO, para entregar y hacer devolución de la posesión del ESPACIO AC a la ARRENDADORA.

Para todos los efectos legales a los que haya lugar, las Partes convienen que la ARRENDATARIA no podrá exigir a la ARRENDADORA, en ningún momento y por ninguna causa, reembolso, pago o compensación de cantidad alguna por dichas mejoras, acondicionamientos, adecuaciones, modificaciones, decoraciones y/o remodelaciones correspondientes al ESPACIO AC, ni por las demoliciones o reparaciones que sean necesarias para devolver a la ARRENDADORA el ESPACIO AC en los términos establecidos en la presente Cláusula según lo determine la ARRENDADORA.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA.-ACTOS AJENOS A LA ARRENDADORA**

La ARRENDADORA se obliga a garantizar a la ARRENDATARIA el uso pacífico del ESPACIO AC durante la vigencia del presente Contrato, pero en ningún caso responderá por pérdidas, daños o perjuicios ocasionados a la ARRENDATARIA o a sus causahabientes, directa o indirectamente por actos u omisiones de los demás arrendatarios, poseionarios y/o propietarios de cualquiera de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial, de sus dependientes, empleados o familiares, ni de terceras personas ajenas a la ARRENDADORA.

#### **VIGÉSIMA NOVENA.- LEALTAD, HONRADEZ Y LICITUD**

La ARRENDATARIA celebra el presente Contrato enterada de que el ESPACIO AC forma parte de un Centro Comercial en el que otros comerciantes ejercerán sus actividades específicas, por lo que la ARRENDATARIA asume la obligación de desarrollar sus propias actividades con lealtad, honradez y licitud.

La ARRENDATARIA se obliga a no cometer actos u omisiones que produzcan engaño a la clientela, fueran o no tipificados como delito, tales como poner a la venta artículos con marcas ilegales, ofrecer mercancías en empaques que no correspondan a la marca o producto manejado, comercializar productos piratas y/o hacer anuncios que conduzcan al error en los consumidores.

La ARRENDATARIA se obliga expresamente a que en el ESPACIO AC materia del presente Contrato bajo ninguna circunstancia y en ningún caso se realizarán actos o conductas ilícitas y/o que sean constitutivas de algún delito.

En atención a lo anterior, la ARRENDATARIA se obliga expresamente a que en el ESPACIO AC materia del presente Contrato bajo ninguna circunstancia y en ningún caso se realizarán actos o conductas que pudieren dar lugar a la acción de extinción de dominio establecida en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

#### **TRIGÉSIMA.-CAUSAS DE RESCISIÓN**

El incumplimiento total o parcial por parte de la ARRENDATARIA a cualquier obligación que le correspondiere cumplir derivada de la celebración del presente Contrato dará el derecho a la ARRENDADORA de rescindir el mismo sin necesidad de declaración judicial previa. Lo anterior en el entendido de que en dicho supuesto, la ARRENDADORA podrá ejercer o no ejercer dicho derecho de rescisión, conforme a sus intereses convenga.

De forma enunciativa no limitativa, el presente Contrato podrá ser rescindido por la ARRENDADORA en los siguientes eventos o supuestos, en el entendido de que los mismos en caso de realizarse o llevarse a cabo se considerarán una causal de rescisión imputable a la ARRENDATARIA:

- 30.1 En el evento de que durante 2 (dos) mensualidades consecutivas la ARRENDATARIA no pague en tiempo y forma la renta mensual del ESPACIO AC establecida en la Cláusula Tercera anterior o la cantidad a pagar por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial establecida en la Cláusula Cuarta anterior, sin embargo, en caso de que la ARRENDATARIA incumpla con el pago de un mes de renta, la ARRENDADORA estará facultada para requerir judicialmente: (i) el cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales establecidas en el presente Contrato; o (ii) rescisión del presente Contrato, según convenga a los intereses de la ARRENDADORA.
- 30.2 En el evento que la ARRENDATARIA mantenga el ESPACIO AC cerrado y sin operación por 3 (tres) días naturales o más, sin que medie autorización previa de la ARRENDADORA.
- 30.3 En el evento de que a más tardar en la fecha o plazo señalado en el número XIII (trece romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, la ARRENDATARIA no inaugure el negocio que instalará en el ESPACIO AC.
- 30.4 En el evento de que la ARRENDATARIA sin autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA utilice en el ESPACIO AC un nombre comercial distinto al señalado en el número IX (nueve romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
- 30.5 En el evento de que la ARRENDATARIA sin autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA opere en el ESPACIO AC un negocio con un giro comercial distinto al señalado en el número VIII (ocho romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.
- 30.6 En el evento de que la ARRENDATARIA realice cualquier acto u omisión contrario al reglamento, las circulares, los instructivos y/o las normas correspondientes al Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC.
- 30.7 En el evento de que la ARRENDATARIA sea declarada en concurso mercantil, quiebra o suspensión de pagos.
- 30.8 En el evento de que por más de 8 (ocho) días naturales consecutivos sea clausurado el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC por causas imputables a la ARRENDATARIA.



- 30.9 En el evento de que la ARRENDATARIA ceda, traspase o subarriende el ESPACIO AC, o ceda, subrogue o transmita cualesquiera de los derechos y obligaciones derivados de la celebración del presente Contrato a cualquier tercero, sin contar con la autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA para tal efecto.
- 30.10 En el evento de que cualquier declaración efectuada por la ARRENDATARIA en el presente Contrato resultare falsa o inexacta.
- 30.11 En el evento de que cualquier declaración efectuada por la OBLIGADA SOLIDARIA en el presente Contrato resultare falsa o inexacta, o en el evento de que la OBLIGADA SOLIDARIA no cumpla en tiempo y forma con cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato.
- 30.12 En el evento de que la ARRENDATARIA no cumpla en tiempo y forma con cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato o incurra en cualquier incumplimiento que conforme a las disposiciones legales aplicables sea una causal de rescisión del mismo.
- 30.13 En el evento de que la ARRENDATARIA ocultara en el ESPACIO AC bienes objeto de la comisión de algún hecho ilícito y/o participe, cometa u omita algún acto que deriven en la comisión de un delito de conformidad con el artículo 1, inciso V) de la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

En caso de que se actualice cualquiera de las causales referidas en la presente cláusula, la ARRENDATARIA otorga su consentimiento para que la ARRENDADORA recupere y tome posesión del ESPACIO AC, conforme al procedimiento que ambas Partes fijan a continuación:

La ARRENDADORA notificará a la ARRENDATARIA vía el correo electrónico señalado en el inciso E) del número I (uno romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato, que derivado de haberse actualizado alguna de las hipótesis señaladas en la presente Cláusula, se da por rescindido este Contrato y en consecuencia la ARRENDATARIA cuenta con un plazo máximo de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha de envío del correo, para dar respuesta, acudir a desocupar el ESPACIO AC y a realizar la entrega de todas las llaves, claves y demás elementos de acceso correspondientes al ESPACIO AC y al CENTRO COMERCIAL.

Una vez que se haya hecho la notificación por correo electrónico con confirmación o no de recibido, si la ARRENDATARIA no ha respondido, o no ha desocupado, o no ha entregado todas las llaves, claves y demás elementos de acceso correspondientes al ESPACIO AC y al CENTRO COMERCIAL en el término mencionado en el párrafo inmediato anterior, la ARRENDATARIA faculta a la ARRENDADORA a ingresar al ESPACIO AC a efecto de que tome posesión jurídica y material del mismo ante dos testigos, sin necesidad de declaración judicial, liberándolo de toda responsabilidad y renunciando a toda acción legal por ese concepto en su contra.

Para tal efecto, la ARRENDATARIA en este acto faculta a Ofelia Huerta Villalpando, quien ocupa el cargo de Gerente o la persona que de tiempo en tiempo lo sustituya en dicho cargo para entregar y hacer devolución de la posesión del ESPACIO AC a la ARRENDADORA.

Para el caso de que existan bienes en el ESPACIO AC al momento de que la ARRENDADORA recupere la posesión del mismo, se procederá su inventario y depósito, debiéndose notificar en el correo electrónico establecido por la ARRENDATARIA, el lugar en el que se encontrarán a su disposición por un plazo máximo de 60 (sesenta) días naturales, así como el costo diario de su resguardo, el cual deberá ser cubierto para poder recuperar dichos bienes la ARRENDATARIA.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA.- INTERESES MORATORIOS Y PENAS CONVENCIONALES**

Cuando se realicen o lleven a cabo cada uno de los siguientes eventos o supuestos, la ARRENDATARIA se obliga a pagar a la ARRENDADORA respectivamente los siguientes intereses moratorios o las siguientes penas convencionales según corresponda:

#### **31.1 INTERESES MORATORIOS**

En el evento de que la ARRENDATARIA no pague en el plazo correspondiente cualquier cantidad que le correspondiere pagar de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, se causarán intereses moratorios sobre saldos insolutos a una tasa de 4% (cuatro por ciento) mensual, durante todo el tiempo que dure la mora y hasta que dicha(s) cantidad(es) sea(n) totalmente pagada(s) a entera satisfacción de la ARRENDADORA.

El cómputo de los intereses moratorios será calculado sobre la base de un mes de 30 (treinta) días y por el número de días efectivamente transcurridos en mora.

La ARRENDADORA no estará obligada a recibir el pago de una renta mensual del ESPACIO AC ni pagos por concepto de gastos de administración, mantenimiento y publicidad del Centro Comercial si no están cubiertas las anteriores y en todo caso las cantidades pagadas por la ARRENDATARIA se aplicarán primero a intereses vencidos y no pagados y después al principal de las prestaciones adeudadas comenzando por las más antiguas.

La ARRENDATARIA se obliga a pagar a la ARRENDADORA dichos intereses moratorios, sin perjuicio del derecho que tendrá la ARRENDADORA de en su caso poder ejercer la facultad de rescindir el presente Contrato por causas imputables a la ARRENDATARIA.

31.2 **PENA CONVENCIONAL POR RESCISIÓN DEL CONTRATO POR CUALQUIER CAUSA IMPUTABLE A LA ARRENDATARIA**

En el evento de que el presente Contrato se rescinda por cualquier causa imputable a la ARRENDATARIA, la ARRENDATARIA se obliga a pagar a la ARRENDADORA como pena convencional el equivalente al monto de la renta mensual del ESPACIO AC que se encuentre vigente el día en que se rescinda el presente Contrato multiplicada por el número de meses existentes en el periodo contado a partir de la fecha en que surta efectos dicha rescisión y hasta la fecha en que concluya la vigencia del presente Contrato de conformidad con la vigencia señalada en la Cláusula Segunda anterior. Dicha pena convencional se pagará en la fecha en que surta efectos la rescisión del presente Contrato.

31.3 **PENA CONVENCIONAL POR TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR CUALQUIER CAUSA IMPUTABLE A LA ARRENDATARIA**

En el evento de que por cualquier causa la ARRENDATARIA de por terminado en forma anticipada el presente Contrato, la ARRENDATARIA se obliga a pagar a la ARRENDADORA como pena convencional el equivalente al monto de la renta mensual del ESPACIO AC que se encuentre vigente el día en que se dé por terminado el presente Contrato multiplicada por el número de meses existentes en el periodo contado a partir de la fecha en que surta efectos dicha terminación anticipada del presente Contrato y hasta la fecha en que concluya la vigencia del presente Contrato de conformidad con la vigencia señalada en la Cláusula Segunda anterior. Dicha pena convencional se pagará en la fecha en que surta efectos dicha terminación anticipada del presente Contrato.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.-IMPUESTOS Y DERECHOS**

Cada Parte será responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales según respectivamente les corresponda en términos de las disposiciones legales aplicables.

La ARRENDATARIA acepta expresamente que el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro que lo sustituya le será trasladado, y por lo tanto deberá pagarlo a la ARRENDADORA simultáneamente y conjuntamente con el acto que lo origine.

**TRIGÉSIMA TERCERA.-FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO Y EXPROPIACIÓN**

La ARRENDADORA no será responsable de ningún incumplimiento, daño o perjuicio causado directa o indirectamente por alguna huelga, paro, mitin, conmoción civil, operación bélica, invasión, acción militar, usurpación de poder, sabotaje, disposiciones o controles gubernamentales, incapacidad para obtener cualquier material, servicio o financiamiento, o por cualquier otro motivo derivado de caso fortuito o de fuerza mayor.

Tampoco será responsable la ARRENDADORA de ningún daño, pérdida o robo en los bienes de la ARRENDATARIA o de terceros independientemente de que se encuentren dentro del ESPACIO AC o en las áreas de uso común del Centro Comercial al cual pertenece el mismo. La ARRENDADORA en ningún caso será responsable de lesión o daño alguno que se cause a personas o bienes, por incendio, explosión, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, nieve o por fugas en tuberías de cualquiera de los locales comerciales ubicados en dicho Centro Comercial incluyendo al ESPACIO AC, aparatos o instalaciones hidráulicas, sanitarias o de cualquier otra naturaleza similar. La ARRENDADORA no será responsable de ningún daño, perjuicio o lesión causados por vicio oculto alguno existente sobre cualquiera de los locales comerciales ubicados en el multicitado Centro Comercial, incluyendo al ESPACIO AC.

Todos los bienes de la ARRENDATARIA que se encuentren dentro del ESPACIO AC estarán bajo el cuidado y riesgo de la ARRENDADORA, relevando expresamente a la ARRENDADORA de toda responsabilidad respecto a lo que ocurra con los mismos.

Por otra parte en caso de expropiación del ESPACIO AC, ambas Partes pactan que la indemnización correspondiente se realizará en forma exclusiva en favor de la ARRENDADORA.

**TRIGÉSIMA CUARTA.-LEGISLACION APLICABLE Y JURISDICCION**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales y autoridades judiciales de la Ciudad de México, y a las leyes aplicables en dicha localidad, renunciando a cualquier fuero que les pudiera corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

**TRIGÉSIMA QUINTA.-LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES**

La obtención de las licencias, permisos y autorizaciones Municipales, Estatales y/o Federales que le permitan a la ARRENDATARIA instalar, usar u operar el negocio que pretende en el ESPACIO AC, serán por cuenta y costo de ésta última.

La ARRENDATARIA se obliga a obtener y conservar durante toda la vigencia del presente Contrato todos los permisos, licencias o autorizaciones que sean necesarias y/o convenientes para la realización de las actividades comerciales relativas al uso del ESPACIO AC, por lo que se obliga a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación, demanda, controversia, multa o cualquier tipo de acto que se intentara ejercitar en contra de la ARRENDADORA en relación con dichos permisos, licencias o autorizaciones.

Lo anterior en el entendido de que la ARRENDADORA le entregará a la ARRENDATARIA cuando esta última se lo solicite copia del comprobante de pago de impuesto predial del inmueble sobre el cual se encuentra ubicado el ESPACIO AC, así como copia de la documentación que le corresponda poseer a la ARRENDADORA en su carácter de propietario y arrendador del referido ESPACIO AC y/o del Centro Comercial al cual pertenece el mismo, siempre y cuando la exhibición de la documentación de que se trate sea necesaria como parte de los requisitos solicitados por la autoridad competente para que la ARRENDATARIA pueda obtener las licencias, permisos y autorizaciones Municipales, Estatales y/o Federales que le permitirán a la ARRENDATARIA instalar, usar u operar el negocio que pretende en el ESPACIO AC.

#### **TRIGÉSIMA SEXTA.-RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENCIA O DEL TANTO**

La ARRENDATARIA en el presente acto renuncia a cualquier derecho de preferencia y a cualquier derecho del tanto que le pudiera corresponder en relación con el ESPACIO AC.

Lo anterior incluye sin limitar la renuncia a cualquier derecho de preferencia y a cualquier derecho del tanto en relación con cualquier compraventa o enajenación total o parcial del referido ESPACIO AC.

Asimismo, la ARRENDATARIA renuncia, desde el momento de la firma del presente Contrato, al derecho que le concede el artículo 2447 del Código Civil Federal y sus correlativos o concordantes en las disposiciones legales aplicables de los Estados de la República Mexicana y de la Ciudad de México, así como también renuncia a cualquier renovación o prórroga de ley, no obstante por cualquier causa continúe ocupando el ESPACIO AC al término del presente Contrato.

#### **TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-RELACIÓN CONTRACTUAL**

La relación entre la ARRENDATARIA y la ARRENDADORA es de contratistas independientes y nada de lo estipulado en este Contrato deberá interpretarse como constitutivo de una asociación en participación, relación laboral, sociedad o relación similar de cualquier índole entre las Partes.

En virtud de lo anterior, cada parte conviene cumplir con sus respectivas obligaciones tributarias y en pagar todas y cada una de las contribuciones y demás cargas fiscales y laborales que conforme a las leyes federales, estatales y municipales tengan la obligación de cubrir en ejercicio del presente Contrato.

#### **TRIGÉSIMA OCTAVA.- RELACIONES LABORALES**

Ambas Partes reconocen y convienen que son entidades independientes.

Asimismo, las Partes acuerdan que todo el personal o empleados que la ARRENDATARIA contrate o emplee para operar el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC serán en todo momento dependientes y subordinados a la ARRENDADORA, al considerarse en todo momento ésta como patrón de dichos empleados o personal, por lo que la ARRENDADORA no tendrá relación de ninguna naturaleza con dicho personal o empleados.

La ARRENDATARIA se obliga a llevar a cabo todos los actos necesarios, así como a incluir las cláusulas necesarias en los contratos que celebró o celebre con dicho personal, para establecer y hacer notar con claridad las relaciones y obligaciones contractuales o de cualquier otra índole derivadas de la relación laboral o contractual entre la ARRENDATARIA y el personal o empleados que la ARRENDATARIA contrate o emplee para operar el negocio que instalará en el ESPACIO AC, serán exclusivamente entre ellos.

La ARRENDATARIA asume toda responsabilidad derivada de sus relaciones con trabajadores dependientes y administrativos a su servicio, obligándose a sacar a la ARRENDADORA en paz y a salvo de cualquier reclamación que por este concepto se le hiciera y a resarcirla de cualquier cantidad que erogare.

La ARRENDATARIA se obliga a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación o queja en contra de esta última, en relación con el personal o empleados que la ARRENDATARIA contrate o emplee para operar el negocio que instalará en el ESPACIO AC.

#### **TRIGÉSIMA NOVENA.-DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL Y/O DERECHOS DE AUTOR**

La ARRENDATARIA declara bajo protesta de decir verdad que de conformidad con las leyes aplicables cuenta con todas las autorizaciones, los derechos y/o las licencias necesarias para utilizar los nombres comerciales, logos, inventos, marcas y cualquier otro derecho de propiedad industrial y/o derecho de autor que se utilice en relación con el negocio que se instalará en el ESPACIO AC.

La ARRENDATARIA se obliga a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación o queja en contra de esta última en relación con cualquier derecho de propiedad industrial y/o derecho de autor que se utilice en relación con el negocio que se instalará en el ESPACIO AC.

La ARRENDATARIA se obliga a no utilizar la marca ni el nombre del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC sin la previa autorización por escrito de la ARRENDADORA.

#### **CUADRAGÉSIMA.-ACCESOS E INSPECCIONES DEL ESPACIO AC**

Las Partes de común acuerdo convienen que durante la vigencia del presente Contrato, la ARRENDATARIA deberá permitir a la ARRENDADORA y/o al administrador del Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC, en cualquier momento y cuantas veces sea necesario a entera discreción de la ARRENDADORA, el acceso al ESPACIO AC con la finalidad de que cualquiera de éstos (i) inspeccione y/o verifique el estado de conservación y el uso que la ARRENDATARIA le está dando al

ESPACIO AC, o (ii) realice cualesquiera obras y/o trabajos a efecto de mejorar, acondicionar, adecuar, modificar, decorar y/o remodelar el ESPACIO AC o el Centro Comercial al cual pertenece el ESPACIO AC.

La ARRENDADORA notificará a la ARRENDATARIA cualquier observación o requerimiento que se derive de las visitas al ESPACIO AC.

Asimismo, durante los últimos 90 (noventa) días naturales de vigencia del presente Contrato, la ARRENDATARIA deberá permitir a la ARRENDADORA y/o al administrador del Centro Comercial, que muestren el interior del ESPACIO AC a posibles nuevos arrendatarios, así como también deberá permitir que la ARRENDADORA instale en el ESPACIO AC anuncios o letreros promocionando el arrendamiento de dicho ESPACIO AC.

#### **CUADRAGÉSIMA PRIMERA.-ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN**

A más tardar en la fecha de inauguración del negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC, la ARRENDATARIA se obliga entregar a la ARRENDADORA una copia de la licencia de funcionamiento del negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.

Las Partes de común acuerdo convienen que durante la vigencia del presente Contrato, la ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA cuando esta última se lo solicite, copia de la documentación con la cual se acredita el pago en tiempo y forma de las cuotas o derechos por consumo de agua, energía eléctrica, servicio telefónico, o cualquier otro servicio que utilice la ARRENDATARIA en el ESPACIO AC.

Asimismo, la ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA cuando esta última se lo solicite copia de cualquier otro documento que le sea solicitado en relación con el negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC.

En el evento de que las Partes hubieren pactado que la renta mensual que la ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA por el arrendamiento del ESPACIO AC fuera variable, el día 5 (cinco) de cada mes, y en caso de que fuese un día inhábil el día hábil siguiente, la ARRENDATARIA entregará a la ARRENDADORA el registro del reporte de caja, el reporte de los ingresos brutos mensuales y cualquier documentación mediante la cual se acredite fehacientemente la cantidad de ingresos brutos mensuales del mes inmediato anterior de que se trate correspondientes al negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC. La ARRENDADORA está facultada para verificar en cualquier tiempo, siempre y cuando sean días y horas hábiles, los ingresos y las ventas mensuales brutas que obtuvo la ARRENDATARIA correspondientes a la operación del negocio que la ARRENDATARIA instalará en el ESPACIO AC, de la forma en que la ARRENDADORA lo considere conveniente, para lo cual la ARRENDATARIA deberá contar en el ESPACIO AC con la documentación completa que permita la verificación que haga el ARRENDADORA por conducto del personal que designe. La omisión de los ingresos brutos mensuales que voluntaria o involuntariamente realice la ARRENDATARIA al proporcionar información a la ARRENDADORA, dará facultad a la ARRENDADORA para emitir recibos complementarios por las cantidades que como faltantes se hubieren advertido de la verificación a que se refiere el presente párrafo, más los intereses correspondientes, debiendo la ARRENDATARIA pagar las cantidades que hubieren sido omitidas, mismas que deberán constar en los recibos complementarios y deberán ser pagadas dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a su emisión. En caso de que en un periodo de 12 (doce) meses exista más de una ocasión en la que se hayan realizado omisiones por parte de la ARRENDATARIA en el reporte de ingresos brutos mensuales, dicho hecho constituirá una casual de rescisión del presente Contrato imputable a la ARRENDATARIA.

#### **CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- INDEMNIZACIÓN y GASTOS DE COBRANZA**

En relación con el ESPACIO AC o en relación con el Centro Comercial al cual pertenece el mismo, la ARRENDATARIA se obliga a pagar cualquier daño o perjuicio y a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA, a cualquier causahabiente de la ARRENDADORA y a cualquier tercero, respecto de cualesquiera reclamos, demandas, multas, acciones, procedimientos, órdenes, controversias, litigios, decretos, sentencias o resoluciones de cualquier naturaleza que deriven, surjan o se relacionen directa o indirectamente con: (i) el incumplimiento de cualquier obligación a cargo de la ARRENDATARIA que le correspondiere cumplir derivada de la celebración del presente Contrato, (ii) las obras y trabajos de mejora, acondicionamiento, adecuación, modificación, decoración y/o remodelación del ESPACIO AC, realizados por la ARRENDATARIA o por los contratistas, subcontratistas, trabajadores o proveedores que hayan realizado dichas obras y trabajos, (iii) el suministro de materiales al referido ESPACIO AC, (iv) cualquier acción u omisión a cargo de la ARRENDATARIA o a cargo de cualquier causahabiente, concesionario, licenciatario, trabajador, personal, representante, mandatario, factor, dependiente, agente, contratista, cliente o invitado de la ARRENDATARIA, (v) cualquier accidente o siniestro ocasionado total o parcialmente por el uso y ocupación del ESPACIO AC, o por las mejoras, instalaciones, anexos o bienes existentes en el mismo, (vi) la falta de licencias, permisos o autorizaciones Municipales, Estatales y/o Federales necesarios para instalar, usar u operar el negocio que pretende en el ESPACIO AC, o (vii) cualquier derecho de propiedad industrial y/o derecho de autor que se utilice en relación con el negocio que se instalará en el ESPACIO AC; todo lo anterior en el entendido de que en todo momento la ARRENDATARIA estará obligada a pagar las pérdidas, los costos, los daños, los perjuicios y los gastos relacionados y/o derivados de los mismos.

En el evento de que la ARRENDATARIA incumpla cualquier obligación derivada de la celebración del presente Contrato y la ARRENDADORA incurriera en gastos de defensa o gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales llevados a cabo en relación con dicho incumplimiento o en su caso llevados a cabo para subsanar dicho incumplimiento, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, gastos por honorarios legales, mediación, transporte, comunicación o cualquier otro tipo de gasto o costo en los que incurra la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA se obliga a reembolsar a la ARRENDADORA todas las cantidades pagadas por dichos conceptos, dentro de un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que la ARRENDADORA se lo requiera a la ARRENDATARIA.

### CUADRAGÉSIMA TERCERA.-PROTOCOLIZACIÓN

En la fecha en que la ARRENDADORA se lo requiera, la ARRENDATARIA se obliga a acudir ante el Notario Público que designe la ARRENDADORA, a efecto de protocolizar el presente Contrato, elevarlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en cuyo caso todos los costos correspondientes a dichos actos jurídicos correrán exclusivamente a cargo de la ARRENDADORA.

### CUADRAGÉSIMA CUARTA.- REORDENACIÓN, REUBICACIÓN, REMODELACIÓN, REESTRUCTURACIÓN, ALTERACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O CUALESQUIERA NUEVAS OBRAS

Las Partes convienen en que el beneficio del Centro Comercial al cual pertenece el bien arrendado objeto del presente contrato, siempre será prioritario y por lo tanto prevalecerá sobre cualquier otro interés, incluido el de la propia ARRENDATARIA o ARRENDADORA.

Para el caso de que el proyecto o diseño del referido Centro Comercial sufriera alguna modificación o a la misma fuera conveniente para dicho Centro Comercial a juicio de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA otorga desde éste momento su más amplio consentimiento para que se realicen tales modificaciones.

Consecuentemente, la ARRENDADORA tendrá en todo el tiempo el derecho a llevar a cabo dentro del referido Centro Comercial, incluidas desde luego las áreas comunes del mismo, la reordenación, reubicación, remodelación, reestructuración, alteración, modificación y/o cualesquiera nuevas obras que estime convenientes. Acorde con lo anterior ARRENDATARIA, está de acuerdo en adecuar el desarrollo de sus operaciones a los requerimientos de las reordenaciones, reubicaciones, remodelaciones, reestructuraciones, alteraciones, modificaciones y/o cualesquiera nuevas obras antes mencionadas.

En el supuesto de que se diera el caso de una reordenación, reubicación, remodelación, reestructuración, alteración, modificación y/o cualesquiera nuevas obras en beneficio del Centro Comercial al cual pertenece el bien objeto del presente contrato de arrendamiento, la ARRENDATARIA desde ahora manifiesta su expresa conformidad en que el bien arrendado objeto del presente contrato sea sustituido por otro en el cual estén de común acuerdo, por lo que en dicho caso se observará lo siguiente:

- A) Salvo pacto en contrario entre las Partes, el nuevo bien arrendado en el cual la ARRENDATARIA será reubicada, deberá tener una superficie cuando menos equivalente a la superficie del bien arrendado señalado en el presente Contrato.
- B) La superficie del el nuevo bien arrendado deberá localizarse dentro del área que previamente haya sido designada de común acuerdo entre la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA y acorde al proyecto de reordenación, reubicación, remodelación, reestructuración, alteración, modificación y/o cualesquiera nuevas obras que al afecto haya formulado la ARRENDADORA. En caso de no llegar a un acuerdo entre las Partes, la ARRENDADORA determinará cual será el nuevo bien arrendado que sustituirá al bien arrendado objeto del presente contrato.
- C) Los costos y las erogaciones que deriven de la respectiva reubicación de la ARRENDATARIA, tales como la decoración interior y exterior, instalación de equipo y muebles propios del giro, correrán a cargo de la ARRENDADORA, por lo que en tal circunstancia ésta podrá si ello es posible, reutilizar el equipo, muebles e instalaciones que la ARRENDATARIA venía utilizando en el bien arrendado objeto del presente contrato de arrendamiento hasta antes de la reubicación.
- D) En caso de que el equipo, muebles o instalación de referencia, material de decoración interior o exterior, no pudieran ser utilizados por la ARRENDADORA para el nuevo bien arrendado que sustituirá al bien arrendado objeto del presente contrato, la ARRENDADORA a su cargo, lo sustituirá por otro nuevo de similar calidad al originalmente instalado por ARRENDATARIA.
- E) En caso de que ARRENDATARIA no desee que el material de decoración interior y exterior e instalaciones propios del giro, que venía usando en el bien arrendado objeto del presente contrato (excepto muebles y equipos) sea reutilizado y que por ello deba sustituirse por otro nuevo, la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA, convienen y se obligan desde ahora, a observar el siguiente procedimiento:
  - a) Se procederá a ordenar con cargo a la ARRENDADORA, un avalúo del material de decoración interior y exterior e instalaciones que la ARRENDATARIA venía usando en el bien arrendado objeto del presente contrato, con el objeto de determinar el valor que los mismos tengan al momento de la práctica del citado avalúo (en lo sucesivo el "AVALUO").
  - b) Asimismo la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA, solicitarán al proveedor de su elección, una cotización de los materiales de decoración interior y exterior e instalaciones propios del giro, que vayan a instalarse en el nuevo bien arrendado que sustituirá al bien arrendado objeto del presente contrato (en lo sucesivo la "COTIZACIÓN").
  - c) Conocidos por la ARRENDADORA y por la ARRENDATARIA, tanto el AVALUO como la COTIZACIÓN antes referidos, si la ARRENDATARIA persistiere en su decisión de decorar interior y exteriormente con materiales nuevos el nuevo bien arrendado que sustituirá al bien arrendado objeto del presente contrato, las Partes convienen desde ahora en los siguientes: La ARRENDADORA y la ARRENDATARIA compartirán el costo de la decoración interior y exterior e instalación del mismo propio del giro, para lo cual será a cargo de la ARRENDADORA la cantidad que resulte del AVALUO al que se ha hecho referencia con anterioridad y el resto correrá a cargo de la ARRENDATARIA. Es decir que, por su parte la ARRENDATARIA asume la obligación de cubrir la cantidad que resulte como diferencia entre el AVALUO y la COTIZACIÓN que resulte más baja de las que al efecto se hubieren solicitado.

d) Siendo para el referido Centro Comercial necesaria o conveniente la reubicación de la ARRENDATARIA, ésta manifiesta desde ahora estar de acuerdo en que la desocupación del bien arrendado objeto del presente contrato, y en consecuencia previa reubicación realizará oportunamente dicha desocupación ajustándose para tal efecto al calendario que le será notificado por la ARRENDADORA y el cual se adecuará a las necesidades del calendario de ejecución del proyecto de la obra de reordenación, reubicación, remodelación, reestructuración, alteración, modificación y/o cualesquiera nuevas obras, que presente la ARRENDADORA por sí misma o a través de cualquier persona a la cual se encomiende realizar dicha tarea.

e) De conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, la ARRENDATARIA no podrá ejercer en contra de la ARRENDADORA reclamación alguna por cualquier reordenación, reubicación, remodelación, reestructuración, alteración, modificación y/o cualesquiera nuevas obras del Centro Comercial y/o del bien arrendado objeto del presente contrato; asimismo la ARRENDATARIA se obliga a reubicarse al nuevo bien arrendado que sustituirá al bien arrendado objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones que en su caso reciba por parte de la ARRENDADORA, y cualquier incumplimiento a dicha obligación o a lo establecido en la presente Cláusula se considerará una causal de rescisión del presente Contrato imputable a la ARRENDATARIA.

**CUADRAGÉSIMA QUINTA.- MODIFICACIONES**

Ninguna disposición contenida en el presente Contrato podrá ser modificada a menos que para tal efecto se celebre por escrito un acuerdo o convenio modificatorio, mismo que deberá ser suscrito por la ARRENDADORA y por la ARRENDATARIA. Ninguna renuncia o dispensa de cualquier obligación derivada del presente Contrato producirá efectos salvo que conste por escrito debidamente suscrito por la ARRENDADORA y por la ARRENDATARIA.

Leído que fue el presente Contrato por las Partes, debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, al no existir error, dolo, mala fe o vicio alguno del consentimiento que pudiera invalidarlo, de común acuerdo y estando plenamente conformes con su contenido lo firman por duplicado en la Ciudad de México, en la fecha señalada en el número X (diez romano) de las DISPOSICIONES ESENCIALES que forman parte integral del presente Contrato.

**LA ARRENDADORA**

El Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00854

**LA ARRENDATARIA**

(La persona señalada en el inciso A del número I (uno romano) de las presentes DISPOSICIONES ESENCIALES)

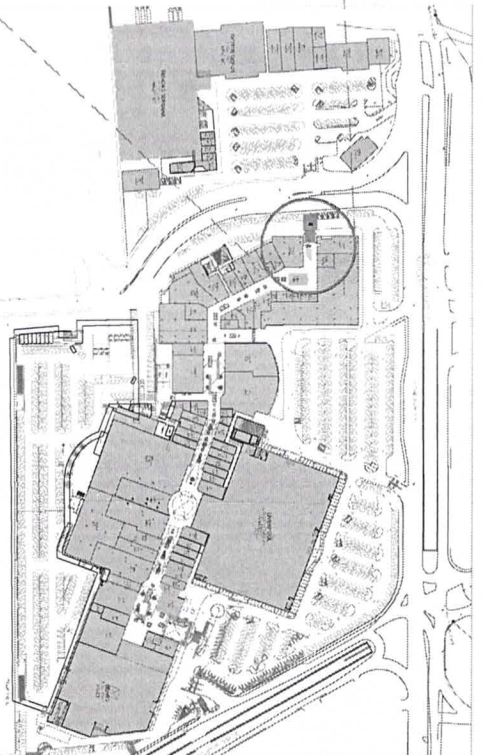
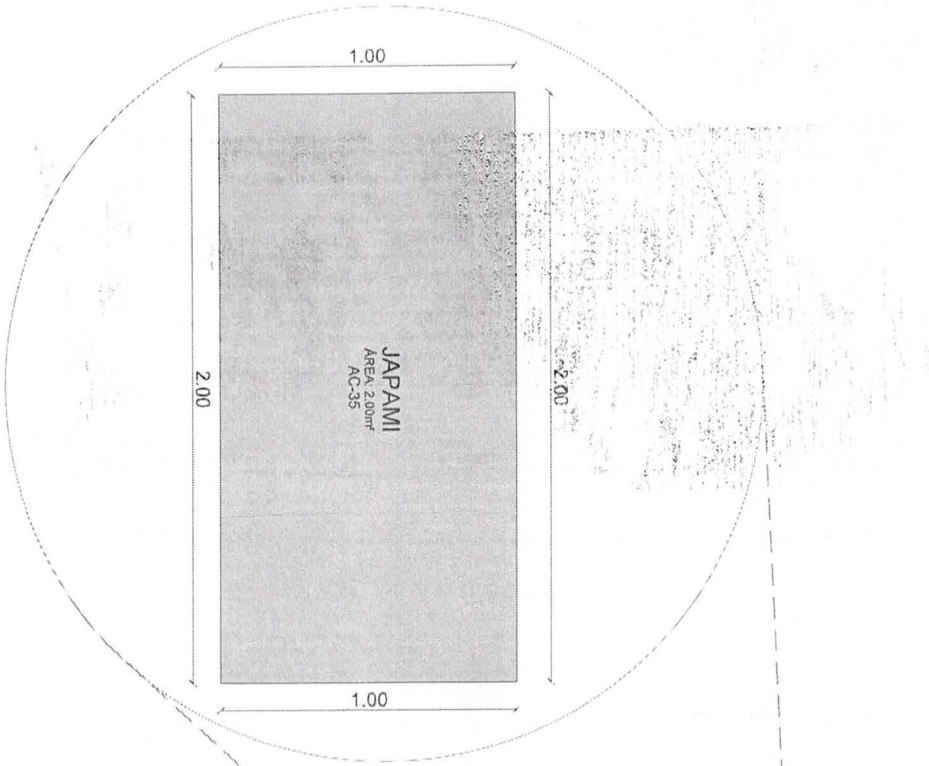
Édgar Rodríguez Aguilera

Luis Fernando Michel Barbosa

Yazmin Contreras Tinoco

Jose Lara Lona

Erick Pacheco López



02 ESC. PLANTA CONJUNTO  
 PROUESTA DE LOCAL

*[Handwritten signature]*

01 ESC. PLANTA LOCAL COMERCIAL



JAPAMI  
 AREA 2,00 m²  
 AC-35

PLANTA BAJA  
 FEBRERO 2022



