



DIA-048-2016

CENTRO COMERCIAL APIZACO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA LA ESTACIÓN DE APIZACO, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL ARQUITECTO TELMO FEDERICO MUÑOZ COUTO, Y QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE LA OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA, REPRESENTADA POR EL LICENCIADO UBALDO VELASCO HERNÁNDEZ, QUIEN SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", CON LA COMPARECENCIA DE LA C.P. OLGA ELVIA MUÑOZ MONTIEL, JEFA DEL DEPARTAMENTO DE INMUEBLES Y ARRENDAMIENTOS DE LA OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DEL PROF. CIRILO LEÓN XELHUANTZI, DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y PLANEACIÓN DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES DE TLAXCALA, EN SU CALIDAD DE TESTIGOS, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES:

I. Declara EL ARRENDADOR por conducto de su Administrador Único, Arquitecto TELMO FEDERICO MUÑOZ COUTO:

- a) Que su representada es una sociedad mercantil constituida de acuerdo con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como lo acredita con la copia certificada del Instrumento [REDACTED] otorgado ante la Fe del Licenciado Carlos Joaquín Briones Velásquez, [REDACTED], Puebla de fecha [REDACTED] la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de la Ciudad de Puebla, Puebla y con la cual acredita su carácter de Administrador Único
- b) Que su representada es la legítima propietaria del terreno y construcciones erigidas en el mismo ubicado en Boulevard Emilio Sánchez Piedras No. 409-1, Col. Centro, Apizaco, Tlaxcala tal y como consta [REDACTED] inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tlaxcala, en el cual ha construido diversos locales comerciales y oficinas al que para los efectos del presente contrato se le denominará como La Antigua Estación Centro Comercial.
- c) Que dentro de La Antigua Estación Centro Comercial se encuentra el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento identificado como Local 1 B y cuya ubicación medidas y colindancias se encuentra en el PLANO DE LOCALIZACIÓN correspondiente que se encuentra en su poder.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

Que las actividades comerciales de todos y cada uno de los arrendatarios de La Antigua Estación Centro Comercial, está sujeta al Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento que forma parte integrante de este contrato.

d) Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la [REDACTED] y tiene su domicilio en Avenida [REDACTED]

e) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento con EL ARRENDATARIO.

f) Que su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente contrato de arrendamiento las cuales manifiesta bajo protesta de decir verdad no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

g) Que con fecha 24 de febrero de 2014, celebró con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. un Contrato de Apertura de Crédito Simple, en lo sucesivo "EL CRÉDITO" y que en garantía del mismo, constituyó hipoteca civil en primer lugar sobre EL INMUEBLE.

II.- Declara EL ARRENDATARIO bajo protesta de decir verdad:

a) Ser una Dependencia de Gobierno, misma que cuenta con la capacidad legal para obligarse en términos del presente contrato de arrendamiento.

b) Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la cédula de identificación fiscal número GET850101-110 y tiene su domicilio en Plaza de la Constitución No. 3 Col. Centro, Tlaxcala, Tlaxcala, C.P. 90000.

c) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil denominada LA ESTACIÓN DE APIZACO, S.A. DE C.V. respecto del inmueble identificado descrito el punto I, inciso c) anterior, el cual se encuentra ubicado dentro de La Antigua Estación Centro Comercial, cuya ubicación medidas y colindancias se encuentra en el PLANO DE LOCALIZACIÓN correspondiente mismo que tiene a la vista manifestando que conoce el Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento a que está sujeto La Antigua Estación Centro Comercial, el cual forma parte integrante del presente contrato como ha quedado asentado en punto I inciso d) anterior.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

Ambas partes declaran que se reconocen recíprocamente la personalidad y capacidad con la que intervienen en la celebración del presente contrato y por lo tanto es su voluntad sujetarse al estricto cumplimiento a las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:

EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el inmueble identificado como Local 1 B, con una superficie de 79.15 m² localizado dentro del inmueble ubicado en Boulevard Emilio Sánchez Piedras No. 409-1 Col. Centro en la ciudad de Apizaco, Tlaxcala, denominado La Antigua Estación Centro Comercial, el cual ha quedado debidamente identificado por EL ARRENDATARIO conforme al PLANO DE LOCALIZACIÓN correspondiente (en adelante el LOCAL).

EL ARRENDATARIO recibe a su entera satisfacción el LOCAL en el estado de uso y conservación en que se encuentra, quedando desde este momento, bajo su estricta responsabilidad, debiendo realizar los actos necesarios para su protección, conservación y mantenimiento.

EL ARRENDATARIO celebra el presente contrato enterado de que el LOCAL, forma parte de un Centro Comercial en el que otros comerciantes ejercerán sus actividades específicas, por lo que asume la obligación de desarrollar sus propias actividades con lealtad y honradez. Específicamente se obliga a no cometer actos y 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 y hacer anuncios que conduzcan al error en los consumidores. En caso de faltar a esta obligación será falta suficiente para rescisión de este contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- DEL DESTINO DEL LOCAL, FECHA Y HORARIO DE APERTURA AL PÚBLICO:

EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el LOCAL exclusivamente para instalar y operar Oficinas de la Delegación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en Apizaco.

El ARRENDATARIO se obliga a abrir el LOCAL al público, a más tardar 60 (sesenta) días naturales después de la fecha de firma del presente contrato, plazo en el que EL ARRENDATARIO hará las



CENTRO COMERCIAL APIZACO

adecuaciones previamente autorizadas por EL ARRENDADOR, debiendo estar EL LOCAL perfectamente acondicionado para iniciar operaciones. El horario en el que deberá permanecer abierto el LOCAL al público será de 08 a 18:00 horas.

EL ARRENDATARIO no podrá variar ni modificar el destino del LOCAL, ni la clase o calidad de las mercancías o servicios que ofrezca en el mismo, desde el momento de su contratación, sin contar con el consentimiento previo y por escrito otorgado por EL ARRENDADOR. El giro comercial pactado como destino del LOCAL, deberá entenderse en sentido restrictivo, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna, ni siquiera o título de anexidad o conexidad.

Queda expresamente obligado EL ARRENDATARIO a tramitar ante las autoridades correspondientes, las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento mercantil del LOCAL, y los gastos que con motivo de estas gestiones deban cubrirse, serán siempre por su exclusiva cuenta, debiendo cumplir además con todas las leyes y reglamentos que rijan en materia del negocio o establecimiento mercantil que se constituya en el LOCAL.

EL ARRENDATARIO recibe el LOCAL a su entera satisfacción. EL ARRENDATARIO asume la obligación de ejecutar a su costa los trabajos necesarios a efecto de acondicionar o remodelar y decorar EL LOCAL para el establecimiento de su negocio; asimismo instalará a su costa todo el equipo y muebles que se requieran. Tales trabajos se sujetarán al proyecto que EL ARRENDATARIO someterá a la consideración de EL ARRENDADOR en un plazo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha del presente contrato, quedando obligado EL ARRENDATARIO a no ejecutar trabajo alguno en el LOCAL hasta que haya obtenido de EL ARRENDADOR la autorización por escrito de dicho proyecto. Además, EL ARRENDATARIO deberá, como se ha indicado, obtener a su costa todas las licencias, permisos y autorizaciones que legalmente se requieran para efectuar el acondicionamiento y decoración. Dicho proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes elementos:

1. Planos Generales de Decoración Interior y Exterior, así como del Mobiliario.
2. Planos y Especificaciones de Instalación Eléctrica e Iluminación.
3. Planos y Especificaciones de Instalación Sanitaria Hidráulica.
4. Planos y Especificaciones de cualquier otra Instalación.
5. Planos y Especificaciones de Anuncios y Letreros Exteriores.
6. Calendario de Ejecución de Obras.
7. Nombre del Contratista que ejecutará las Obras.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

EL ARRENDATARIO se obliga a ejecutar las obras de acondicionamiento y decoración del LOCAL, conforme al calendario de obras que apruebe EL ARRENDADOR, y a terminarlos totalmente dentro del plazo que dicho calendario indique. Tales obras se regirán según los lineamientos del Manual de Remodelaciones, Adecuaciones y Reparaciones del Centro Comercial.

La falta de licencias, autorizaciones y permisos será imputable a EL ARRENDATARIO y no la liberará de la obligación con dichas obras en el plazo mencionado.

EL ARRENDATARIO no podrá ejecutar en el LOCAL ninguna obra distinta a la que corresponda al proyecto elaborado por él y aceptado por EL ARRENDADOR conforme lo señala en esta cláusula, a menos que obtenga la previa autorización escrita de EL ARRENDADOR. Por ningún concepto podrá ÉL ARRENDATARIO hacer obras, usar las existentes o utilizar áreas que las expresamente autorizadas, particularmente con la construcción de tapancos o entresijos interiores.

El LOCAL, sus obras, muebles y equipos no podrán ser utilizados en forma distinta a su naturaleza ordinaria y su destino específico pactado.

CLÁUSULA TERCERA.- DEL PRECIO DE LA RENTA Y FORMA DE PAGO:

El precio de la renta mensual será de \$19,787.50 M.N. (DIECINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS EN MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, cantidad que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar por mes adelantado, durante los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes correspondiente, aunque no ocupe EL LOCAL, y a partir de la fecha en que se firme el presente contrato, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2015, 2033 Fracción I y 2034 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala.

Adicional a la renta mensual, el ARRENDATARIO estará obligado a cubrir la cuota de Mantenimiento descrita en el Inciso A de la Cláusula Séptima, la cual asciende a la cantidad de \$2,473.44 M.N. (DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS EN MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, cantidad que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar por mes adelantado, durante los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes correspondiente, aunque no ocupe EL LOCAL.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

Los incrementos de renta serán anuales, tomando como base el índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.) en su renglón 67 (para bienes inmuebles), dictado por el Banco de México, más un punto porcentual.

EL ARRENDATARIO no podrá por motivo alguno, retener la renta, ya sea judicial o extrajudicialmente.

Las cantidades establecidas en el párrafo primero y segundo deberán ser pagadas totalmente en el domicilio de EL ARRENDADOR ubicado en [REDACTED] [REDACTED] mediante una **única** transferencia bancaria o depósito a la cuenta con Clabe [REDACTED] de la Institución Bancaria [REDACTED]

EL ARRENDADOR no está obligado a recibir el pago de una mensualidad si no están cubiertas las anteriores y en todo caso las cantidades pagadas a cuenta por EL ARRENDATARIO se aplicarán primero a multas, intereses moratorios, mantenimiento, publicidad, agua, ajustes, así como cualquier otro adeudo que derive de la relación contractual y por último las rentas adeudadas comenzando por la más antiguas.

· Cuando EL ARRENDATARIO hubiere realizado el pago de las rentas pactadas y/o sus accesorios con cheque, éste será recibido salvo buen cobro; y si no es pagado por causa imputable a EL ARRENDATARIO, conforme lo señala el artículo 193 de la Ley de Títulos y Operación de Crédito, cubrirá a EL ARRENDADOR por concepto de pena una cantidad equivalente al 20% del importe del cheque no pagado, independientemente de los intereses moratorios generados.

CLÁUSULA CUARTA. - DE LOS INTERESES MORATORIOS:

En caso de mora en el pago de la renta EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR intereses moratorios a razón de una tasa que se obtenga de aplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio TIIE, más 20 (veinte) puntos porcentuales, al monto de renta vigente al momento de la mora, por cada mes o fracción de mes en que EL ARRENDATARIO incurra en mora.

Para determinar el valor de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio TIIE a que se refiere el párrafo que antecede, ambas partes manifiestan que, se tomará el valor publicado para dicho instrumento por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el mes del pago, y



CENTRO COMERCIAL APIZACO

para el caso de que el Costo porcentual Promedio de Captación dejare de publicarse, se tomará en consideración el valor del nuevo instrumento que lo sustituya.

CLÁUSULA QUINTA.- PLAZO DE DURACIÓN:

El presente contrato de arrendamiento se celebra por un plazo de duración de 4 meses forzoso para ambas partes a partir de la firma del presente contrato de arrendamiento que se computaran del 01 de Septiembre del 2016 al 31 de Diciembre del 2016.

CLÁUSULA SÉXTA.- DE LA PROHIBICIÓN PARA EJECUTAR OBRAS DISTINTAS A LAS AUTORIZADAS POR EL ARRENDADOR:

Esta estrictamente prohibido ejecutar obras de ACONDICIONAMIENTO, REMODELACIÓN o DECORACIÓN, en el interior o en la fachada del LOCAL, en consecuencia por ningún motivo se podrá subdividir el LOCAL con, cancelas de aluminio, tabla roca u otras obras análogas, sin previa autorización por escrito otorgada por EL ARRENDADOR .

El LOCAL, sus obras, muebles y equipos, no podrán ser utilizados en forma distinta a su naturaleza ordinaria y su destino específico pactado.

Las partes convienen que para el caso de que EL ARRENDATARIO haga mejoras, adecuaciones o instalaciones al LOCAL, deberá someterlo a la autorización de EL ARRENDADOR por escrito, pues en caso contrario, todas aquellas mejoras o instalaciones aprovechables, quedaran en beneficio del LOCAL, sin obligación de EL ARRENDADOR de cubrir el importe pagado por las mismas en los términos del artículo 2056 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala y en su caso se acuerda como diversa causa de rescisión la falta de solicitud de autorización o violación a la no autorización de la que corresponda.

CLÁUSULA SEPTIMA.- DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y PUBLICIDAD:

Por medio de la presente cláusula, las partes manifiestan estar conscientes en que, el funcionamiento y operación de Antigua Estación Centro Comercial en donde se ubica el LOCAL, genera gastos de mantenimiento y publicidad, mismo que EL ARRENDADOR paga oportunamente a los empleados o proveedores que prestan dichos servicios dentro del referido centro comercial, motivo por el que tiene el derecho de exigir a los arrendatarios que le



CENTRO COMERCIAL APIZACO

restituyan el pago de esas erogaciones, por ser ellos los directamente beneficiados con esos servicios.

Al respecto, las partes acuerdan que, los servicios de publicidad y mantenimiento, siempre serán prestados a través de los empleados o proveedores que para ello contrate EL ARRENDADOR.

- A. La cuota de mantenimiento será calculada a razón del 12.5% (doce punto cinco por ciento) de la renta mensual más el impuesto al valor agregado, cantidad que será cubierta por EL ARRENDATARIO de forma mensual en moneda nacional.
- B. EL ARRENDATARIO se obliga a participar activamente en cualquier otro medio publicitario que EL ARRENDADOR disponga para difundir y/o dar publicidad a los inquilinos de EL ARRENDADOR y/o al Centro Comercial del que EL LOCAL forma parte, como son, en forma enunciativa pero no limitativa, folletos, catálogos, páginas en Internet, etc. por lo que desde este acto EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR para utilizar su razón social y nombre comercial en dicha publicidad, obligándose asimismo a informar a EL ARRENDADOR de sus ofertas o ventas especiales, sus nuevas colecciones, etc. así como a participar en los eventos y/o promociones que EL ARRENDADOR desarrolle.
- C. En el caso de que EL ARRENDADOR, por cualquier razón inclusive el tipo de negocio o la existencia de entrada particular, otorgue por escrito a EL ARRENDATARIO autorización especial para que el negocio establecido en el LOCAL funcione en días u horas distintos a los establecidos en las reglas de aplicación general, EL ARRENDATARIO, estará obligado a pagar los gastos de consumo adicional de energía eléctrica, sueldo y prestaciones del personal suplementario y otros que tal funcionamiento origine. Dichos gastos se aplicarán como sigue: Su importe se dividirá entre la superficie de los locales que funcionen con calendario y horario especial y el cociente se multiplicará por la superficie de cada una de tales localidades, el producto será la cuota aplicable a cada una de ellas.

El importe de los conceptos mencionados en los incisos anteriores podrá ser incrementado por EL ARRENDADOR de acuerdo a las variaciones que sufra cualquiera de ellos y otros que modifiquen el costo del servicio, en cualquier caso los importes correspondientes serán



CENTRO COMERCIAL APIZACO
notificados oportunamente por EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO quien tendrá la obligación de cubrir dichos incrementos, so pena de rescisión del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA.- DE LA CESIÓN O TRASPASO:

Está estrictamente prohibido a EL ARRENDATARIO ceder, transmitir, traspasar o subarrendar en todo o en parte el LOCAL, así como los derechos derivados del presente contrato, por cualquier medio, aún y cuando se trate de la transmisión de las acciones o partes sociales que hubiere emitido.

No obstante la violación a esta estipulación EL ARRENDATARIO continuará obligado a responder de las cargas derivadas de este arrendamiento, hasta en tanto le sea entregada a EL ARRENDADOR la posesión material y jurídica del LOCAL.

Para el caso de que EL ARRENDATARIO sea una persona física y ésta fallezca en cualquier tiempo en que se encuentre vigente este arrendamiento, el contrato terminará anticipadamente, sin responsabilidad para EL ARRENDADOR quedará rescindido de pleno derecho, por lo que los derechos derivados de este contrato no podrán transmitirse a sus herederos, y menos aún entrar a formar parte de la masa hereditaria del finado, mismo caso aplicará en el supuesto de que la persona colectiva sea declarada en inicio de procedimiento de quiebra o concurso de acreedores.

CLAUSULA NOVENA.- DE LOS SEGUROS:

EL ARRENDATARIO se obliga a contratar con una institución aseguradora nacional autorizada, los seguros necesarios para asegurar la reposición de todos los bienes y mercancías de su propiedad que se encuentren dentro del LOCAL, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa: incendio de los contenidos, terremoto, erupción, robo con violencia y/o asalto con o sin violencia, robo de dinero y valores y rotura de cristales; y un seguro de Responsabilidad Civil. EL ARRENDATARIO deberá mantener vigentes tales seguros mientras no devuelva el LOCAL a EL ARRENDADOR, debiendo entregar a EL ARRENDADOR copia de dichas pólizas.

Si dentro de los 10 (diez) días siguientes a la firma de este contrato EL ARRENDATARIO no ha contratado los seguros descritos en el párrafo inmediato anterior, o en el caso de que la póliza no fuera renovada a tiempo, EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para



CENTRO COMERCIAL APIZACO

que contrate a su nombre dichos seguros con la institución aseguradora que elija libremente EL ARRENDADOR. En este caso EL ARRENDATARIO cubrirá a EL ARRENDADOR el costo correspondiente más un veinticinco por ciento del mismo inmediatamente del requerimiento que en ese sentido le haga EL ARRENDADOR.

En las pólizas que contengan dichos seguros, la institución aseguradora deberá aceptar lo que se conoce como pacto de no agresividad a terceros, de tal manera que la aseguradora no pueda exigir responsabilidades a terceros por actos y omisiones que ocasionen el pago del seguro (es decir, renuncia al derecho de subrogación que tienen las compañías de seguros).

CLAUSULA DÉCIMA.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE EL LOCAL:

EL ARRENDATARIO será el único responsable por la contratación de los servicios de telefonía, internet, energía eléctrica, agua potable (en su caso), gas (en su caso), servicio de televisión vía satélite o cable que servirán al LOCAL, así como el servicio de limpieza o mantenimiento dentro del mismo y cualquier otro que requiera.

EL ARRENDATARIO al entregar el LOCAL a EL ARRENDADOR entregará también el recibo de finiquito (corte) de corriente eléctrica expedido por la Comisión Federal de Electricidad, así como copia de los recibos de pago al corriente de todos y cada uno de los servicios, ya que EL ARRENDADOR no se hace cargo, ni es responsable por cualquier adeudo generado por los conceptos señalados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DE LA RESPONSABILIDAD POR LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL:

EL ARRENDATARIO será el único responsable por el uso y explotación de las marcas o nombres comerciales bajo los cuales opere el LOCAL o comercialice los bienes y servicios relativos al giro pactado, y en su caso por cualquier violación u omisión a la observancia de los derechos de propiedad intelectual, liberando de toda responsabilidad a EL ARRENDADOR.

La contravención de esta cláusula será causa de rescisión, independientemente de que EL ARRENDATARIO deba pagar a EL ARRENDADOR el 100% (cien por ciento) de los daños y perjuicios que le cause por tal concepto.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA RESPONSABILIDAD POR LAS RELACIONES LABORALES:

EL ARRENDATARIO como patrón del personal que ocupe con motivo de los trabajos autorizados que requiera para el acondicionamiento o conservación del LOCAL, así como en su carácter de empleador del personal que ocupe para la atención y seguridad de la negociación, será el único responsable de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad social. EL ARRENDATARIO conviene por lo mismo, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en su contra o en contra de EL ARRENDADOR, en relación con los servicios que presten a EL ARRENDATARIO así como de todas las que se deriven en materia de Seguridad Social, de naturaleza colectiva o Civil, obligándose a responder por las mismas ante cualquier autoridad Laboral, de Seguridad Social y/o de cualquier índole.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- RESTRICCIONES:

EL ARRENDATARIO conviene y se obliga a cumplir con las siguientes restricciones relativas al uso y funcionamiento del LOCAL, por lo que deberá:

- A) Mantener el mobiliario, equipo, decoración, cancelería e instalaciones del LOCAL en el mismo estado de conservación que éstos tengan al momento de apertura del negocio comercial que funcione en el mismo.
- B) Respetar y cumplir el horario y calendario de funcionamiento de Antigua Estación Centro Comercial que establezca el Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento, así como todos los demás acuerdos que la administración de Antigua Estación Centro Comercial tome y comunique a través de sus circulares.
- C) No modificar el decorado, equipo, instalaciones, mobiliario o la distribución de la cancelería del LOCAL aún a título de ventas especiales o de temporada, sin la previa aprobación por escrito de EL ARRENDADOR y siempre siguiendo lo establecido en el Manual de Remodelaciones, Adecuaciones y Reparaciones del Centro Comercial.
- D) No modificar el giro comercial o el nombre comercial del negocio que funcione en el LOCAL, ni expender alimentos o bebidas distintos a los autorizados expresamente sin la autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR. También queda prohibida la



CENTRO COMERCIAL APIZACO

concesión de áreas del LOCAL a terceros, salvo con autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

- E) No permitir que en el LOCAL se realicen actos contrarios a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres. No realizar o permitir que se realicen en el LOCAL ningún tipo de encuestas salvo las impuestas por la Ley o las autorizadas por EL ARRENDADOR.
- F) No realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del LOCAL y evitar que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados. Tampoco realizar actos u omisiones que agredan, injurien o calumnien a EL ARRENDADOR.
- G) Conservar el LOCAL, a su costa, en perfectas condiciones de higiene y limpieza. EL ARRENDATARIO tendrá también la obligación de conservar en perfectas condiciones de higiene y limpieza un área contigua al LOCAL comprendida dentro del circuito que describirá un radio de 10 metros medidos a partir del punto central de acceso o entrada principal del LOCAL. En los expendios de alimentos y/o bebidas deberán, además cuidar la salubridad y limpieza de instalaciones, utensilios y de la maquinaria así como la buena calidad de los productos que se expendan.
- H) EL ARRENDATARIO se obliga a fumigar el LOCAL mínimo cada 6 meses, y mensualmente en el caso de expendios de alimentos y/o bebidas, entregando copias de los comprobantes de tales servicios siempre que EL ARRENDADOR lo solicite.
- I) Obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos, y autorizaciones que se requieran para la apertura, uso y funcionamiento del LOCAL o del negocio comercial que en la misma funcione y cumplir con todas las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones de autoridad que rijan la apertura, uso, funcionamiento y operación del negocio comercial y del LOCAL antes mencionados. Asimismo, entregar a EL ARRENDADOR copia de dichas licencias, autorizaciones o permisos y de sus modificaciones o renovaciones siempre que éste lo solicite.
- J) No introducir o conservar en el LOCAL sustancias corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico infecciosas, o que por su naturaleza sean peligrosas, sin



CENTRO COMERCIAL APIZACO

antes cumplir con todas las medidas de seguridad que se requieran por las disposiciones legales aplicables o acuerdos que en su caso dicten las autoridades competentes, además de obtener la autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

- K)** Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevén las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones Legales, así como cumplir con las obligaciones y restricciones contenidas los Anexos que forman parte de este contrato.
- L)** Cuidar que el personal que labore en el LOCAL tenga las cualidades físicas y morales, de educación y de presentación necesarias y convenientes para dar y conservar en La Antigua Estación Centro Comercial, la óptima imagen y el más alto prestigio comercial, asimismo evitar que sus empleados, dependientes y terceras personas permanezcan en el LOCAL en estado de embriaguez o bajo la influencia de algún narcótico, droga enervante o sustancia estupefaciente o psicotrópica.
- M)** Mantener una imagen y un prestigio comercial congruentes con la calidad de Antigua Estación Centro Comercial y con la de los negocios comerciales que funcionan en el mismo.
- N)** No hacer uso del LOCAL en forma tal que invalide o incremente el costo de la prima del seguro que será contratado por EL ARRENDADOR para proteger la unidad de locales comerciales, contra diversos riesgos, cuya póliza dará a conocer oportunamente a EL ARRENDATARIO.
- O)** No mantener cerrado el LOCAL por más de 8 (ocho) días naturales consecutivos excepto que cuente con la autorización expresa de EL ARRENDADOR.
- P)** Obtener de EL ARRENDADOR autorización por escrito y previamente a su instalación para instalar anuncios o cualquier tipo de publicidad dentro del LOCAL o en la fachada exterior del mismo. En los cristales que se encuentran en el perímetro del LOCAL no podrá fijarse anuncio alguno en el lado exterior; en el lado interior cualquier anuncio deberá sujetarse a lo dispuesto en los Anexos de este contrato y, en todo caso deberá ser colocado en una distancia mínima de 10 centímetros contados a partir de la cara interna del cristal. Además estará prohibida la utilización de letreros o cualquier forma



CENTRO COMERCIAL APIZACO

de anuncio, dentro o fuera del LOCAL, para informar del posible traspaso o cesión, total o parcial del mismo.

- Q) Permitir a EL ARRENDADOR, durante los 90 (noventa) días anteriores al vencimiento del término del contrato que muestre el interior del LOCAL a posibles arrendatarios y que instale letreros que anuncien su ARRENDAMIENTO.
- R) Notificar de inmediato a EL ARRENDADOR de cualquier usurpación o novedad dañosa en el LOCAL.
- S) Permitir que EL ARRENDADOR o la persona o personas por él autorizadas, penetren al interior del LOCAL para verificar que EL ARRENDATARIO está cumpliendo con todas las obligaciones contenidas en esta cláusula.
- T) Llevar a cabo la carga, descarga e introducción de mercancías a Antigua Estación Centro Comercial y al LOCAL de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento.
- U) No permitir que ningún radio, televisión, altoparlante, fonógrafo o aparato similar se instale fuera del LOCAL. Dentro del LOCAL sólo podrá instalarse y funcionar alguno de estos aparatos con la autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR y siempre que el aparato autorizado no funcione a un volumen superior a 65 decibeles. Asimismo estará prohibida la utilización de cualquier aparato, mecanismo o maquinaria no previstos en el proyecto original o que sobrecargue la instalación eléctrica, sin autorización escrita de EL ARRENDADOR.
- V) Respetar las restricciones relativas a la instalación eléctrica, sanitaria, hidráulica o de protección contra incendios.
- W) Colectar y conservar la basura y los desperdicios del LOCAL en los recipientes y lugares que especifique EL ARRENDADOR, salvo que el giro o uno de los giros que funcionen en el LOCAL sea el de restaurante, expendio de alimentos y aquellos negocios que por su giro comercial produzcan una importante cantidad de desperdicios caso en el cual EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de sacar la basura y desperdicios del Centro



CENTRO COMERCIAL APIZACO

Comercial por su cuenta y cargo, almacenando tales desperdicios en un área específica del LOCAL hasta sacarlos del Centro Comercial.

- X) Conservar iluminados los aparadores, avisos y luces exteriores del LOCAL todos los días de vigencia del presente contrato, dentro del horario que señale Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento de La Antigua Estación Centro Comercial. Además no se utilizarán luces parpadeantes o intermitentes para la iluminación de la fachada o decoración del LOCAL.
- Y) No tener dentro del LOCAL ninguna clase de animales, salvo que esto sea propio del giro comercial que funcione en el mismo.
- Z) No utilizar aparatos que funcionen con gas L.P. o cualquier otro combustible inflamable o explosivo, si previamente no se cumplen con las normas de seguridad que para su uso dispongan las Leyes o las autoridades, además de haber obtenido la autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.
- AA) No efectuar en el LOCAL, actos u operaciones que signifiquen competencia desleal con los otros comerciantes establecidos en Antigua Estación Centro Comercial, tales como ventas o subastas de mercancías resultantes de incendios, quiebras, clausuras o mercancías compradas específicamente con dicha finalidad.
- BB) No retener la renta en cualquier caso o por cualquier concepto, judicial o extrajudicial.
- CC) No oponerse o impedir el acceso a las personas a quienes EL ARRENDADOR, encomiende la ejecución de trabajos de inspección, conservación o reparación que la propia EL ARRENDADOR juzgue útiles o necesarios, quedando obligado EL ARRENDATARIO a permitir a representantes de EL ARRENDADOR la reversión del LOCAL, en su totalidad o de cualquiera de sus instalaciones.

Independientemente de la facultad de EL ARRENDADOR para rescindir el presente contrato al incurrir EL ARRENDATARIO en cualquiera de los incumplimientos contenidos en los incisos de la presente cláusula, quedará facultada además para corregir el incumplimiento realizando los actos u obras que para ello fuere necesario a costa de EL ARRENDATARIO, debiendo ésta resarcir



CENTRO COMERCIAL APIZACO
su costo a EL ARRENDADOR dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha en que sea requerida de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:

Con motivo del presente contrato EL ARRENDATARIO podrá tener acceso a información y documentación propiedad de EL ARRENDADOR, que sabe es de carácter confidencial cuya difusión podría perjudicar los intereses de EL ARRENDADOR, por lo que estará obligado a tomar las medidas necesarias a efecto de evitar su difusión que se encuentra expresamente prohibida.

EL ARRENDATARIO y sus empleados, familiares o personas relacionadas con el mismo, se obligarán a guardar escrupulosamente toda y cualquier información y documentación que pudieren conocer de EL ARRENDADOR incluyendo asuntos financieros, comerciales, administrativos o de cualquier otra índole, asumiendo desde este momento, la responsabilidad en que pudiera incurrir por la divulgación de la información a la que tenga acceso y a responder de los daños y perjuicios que por el incumplimiento a esa obligación se haga acreedor.

El incumplimiento a esta obligación dará lugar independientemente de exigir el pago de los daños y perjuicios que al efecto se causen, a ejercitar las acciones que procedan ante las autoridades civiles y penales correspondientes.

Con independencia de lo anterior, EL ARRENDATARIO al término del presente contrato, se obliga a devolver toda y cualquier documentación que pueda tener de EL ARRENDADOR y eliminar aquella que tenga en su poder en forma electrónica.

Por su parte EL ARRENDADOR, manifiesta que los datos personales que pudiere obtener de EL ARRENDATARIO, EL FIADOR o de sus empleados, será tratada de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su reglamento, siendo el responsable de la confidencialidad, uso y protección de los datos personales que le fueran proporcionados. Dichos datos personales, serán tratados de manera confidencial con el objeto de proteger y salvaguardar los mismos, implementándose las medidas de seguridad administrativas, técnicas y físicas necesarias para evitar su daño, pérdida, alteración, destrucción, uso, acceso, robo y divulgación indebida, así como el tratamiento no autorizado.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- ANEXOS:

Son parte integrante del presente contrato y se adjuntan al presente, los siguientes Anexos, los cuales han sido puestos en conocimiento de EL ARRENDATARIO y quien está obligado a cumplirlos a cabalidad:

Anexo 1. Plano de Localización.

Anexo 2. Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento.

Anexo 3. Manual de Remodelaciones, Adecuaciones y Reparaciones del Centro Comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- CAUSAS DE RESCISIÓN:

En caso de que EL ARRENDATARIO incurra en cualquiera de los supuestos mencionados a continuación, dará lugar a la rescisión de este contrato, sin necesidad de declaración judicial y mediante una simple notificación por escrito:

1. Si no paga la renta dentro de los 15 (quince) primeros días hábiles de cada mes por concepto de renta adelantada.
2. Por falta de pago de renta en la forma que manifiesta el artículo 2089 del Código Civil del Estado de Tlaxcala.
3. Por falta de pago de una o más cuotas de mantenimiento establecidas en la cláusula octava del presente contrato.
4. Por no cumplir con las obligaciones impuestas por el artículo 2033 del Código Civil del Estado de Tlaxcala.
5. Si ocupa el LOCAL para otro fin distinto al establecido en este contrato.
6. En caso de que subarriende, ceda, traspase, transfiera o disponga en cualquier otra forma a favor de un tercero, de todo o parte del LOCAL, sin autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR.
7. Si no paga y/o acredita a EL ARRENDADOR estar al corriente en los consumos de energía eléctrica, gas, agua potable, teléfono, drenaje, alcantarillado y limpia.
8. Si se opone o impide el acceso a la persona que EL ARRENDADOR encomiende para la revisión del LOCAL, para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.
9. Si realiza cualquier otro acto u omisión grave a juicio de EL ARRENDADOR contrario a las disposiciones legales aplicables.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

10. Por clausura del LOCAL por parte de cualquier autoridad.
11. Si no termina oportunamente las obras de acondicionamiento y decoración del LOCAL, de acuerdo al proyecto autorizado por EL ARRENDADOR.
12. Si no abre al público el LOCAL en el plazo establecido en este contrato y/o en los horarios establecidos.
13. En caso de que utilice el LOCAL para cometer cualquier ilícito penal o civil.
14. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato y/o en los Anexos que forman parte integrante del mismo, sin perjuicio de las causas de rescisión expresamente establecidas en las cláusulas que integran el presente contrato.

Las partes manifiestan su consentimiento para que en caso que se verifique algún incumplimiento de pago del CREDITO por parte de EL ARRENDADOR, el presente contrato se tendrá por rescindido sin que medie ningún requerimiento judicial o de cualquier índole, bastando para tal efecto, el simple aviso que Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., dé a EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- PENAS CONVENCIONALES:

Ambas partes acuerdan las siguientes penas convencionales a cargo de EL ARRENDATARIO:

1. Por cada mes o fracción de mes, de demora de EL ARRENDATARIO en la entrega del LOCAL, al término este contrato, EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR una cantidad equivalente al importe de dos meses de renta vigente, que deberá pagar por meses vencidos, dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes, en el domicilio de EL ARRENDADOR, sin necesidad de requerimiento alguno.
2. Si EL ARRENDATARIO decide dar por terminado anticipadamente el término de duración del presente contrato, pagará a EL ARRENDADOR el importe de 6 (seis) meses de la renta que se encuentre vigente a la fecha de la terminación anticipada.
3. Si EL ARRENDATARIO da al LOCAL un uso distinto al pactado en este contrato, pagará una pena convencional mensual equivalente al monto de la renta mensual vigente al tiempo del incumplimiento y mientras subsista éste, además del pago del importe de la renta mensual. Esta pena se pagará por meses vencidos, por cada mes o fracción de mes



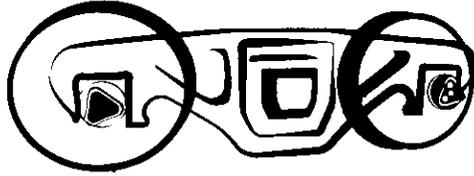
CENTRO COMERCIAL APIZACO
que dure el incumplimiento, dentro de los primeros 5 (cinco) días de cumplido cada mes del incumplimiento.

4. Por no abrir al público el LOCAL en la fecha pactada en este contrato, EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR como PENA CONVENCIONAL la cantidad equivalente a la renta diaria por dos veces, por cada día de atraso en la apertura del mismo.
5. En caso de que EL ARRENDATARIO utilice el LOCAL, muebles y equipos de forma distinta a su naturaleza ordinaria y destino específico, será acreedor a una pena convencional equivalente a doce meses de renta vigente en el momento de la infracción, más el Impuesto al Valor Agregado, que corresponda.
6. En caso de que EL ARRENDATARIO ceda o traspase el LOCAL, será acreedor a una pena convencional equivalente a doce meses de renta vigente en el momento de la infracción, más el Impuesto al Valor Agregado, que corresponda, sin reserva de la nulidad del acto para los efectos del arrendamiento.
7. El incumplimiento de lo pactado en la cláusula dos además de constituir una causa de rescisión del presente contrato, constituye un supuesto que por concepto de pena convencional EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, una cantidad mensual igual al monto de la renta mensual vigente al tiempo del incumplimiento, mientras éste subsista además de la Renta mensual pactada.

Las penas convencionales pactadas en este contrato, son independientes unas de otras y las pagará EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR conjuntamente con el importe de la renta, en el domicilio de EL ARRENDADOR y sin necesidad de requerimiento alguno. Las penas convencionales establecidas, podrán aplicarse independientemente de que proceda la rescisión del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- LEY ANTILAVADO Y LEY DE EXTENSIÓN DE DOMINIO:

EL ARRENDATARIO manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el objeto y fin para los que utilizará el LOCAL, son lícitos y apegados a la normatividad administrativa, laboral, civil y penal que exigen las leyes Federales y del Estado de México, por lo que EL ARRENDADOR, queda



CENTRO COMERCIAL APIZACO

desvinculado de la actividad que EL ARRENDATARIO ejerce, entendiéndose que la única relación existente es la relativa al presente arrendamiento.

Asimismo, EL ARRENDATARIO se compromete a dar estricto cumplimiento a la Ley Federal Para La Prevención E Identificación De Operaciones Con Recursos De Procedencia Ilícita y los avisos sobre su actividad a la Procuraduría General de la República, y Secretaría de Gobernación, en caso de que su giro involucre una actividad vulnerable en los términos de dicha ley, obligándose a dejar en paz y a salvo a EL ARRENDADOR, respecto de cualquier responsabilidad que se derive del cumplimiento a dicha ley y su reglamento.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- ACUERDO TOTAL:

El presente contrato constituye el acuerdo total entre las partes y sólo podrá ser modificado mediante documento por escrito firmado por las mismas.

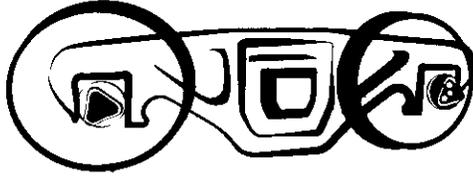
No existirán contratos de arrendamientos verbales entre las partes, por lo que todo convenio, modificación, prórroga o contrato deberá constar por escrito.

- Si alguna de las cláusulas del presente contrato fuere considerada nula o ilegal subsistirán las demás obligaciones pactadas en los términos señalados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- DE LA JURISDICCIÓN EN CASO DE CONTROVERSIA:

Las personas que intervienen en el presente contrato declaran su conformidad en someterse para su interpretación y cumplimiento de este a la Jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Tlaxcala, Tlax., renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

Declaran expresamente arrendatario y los fiadores que al firmar el presente contrato, tuvieron a la vista el Código Civil del Estado de Tlaxcala y que quedaron debidamente enterados del contenido de los preceptos invocados.



CENTRO COMERCIAL APIZACO

Leído que fue a las partes el presente Contrato, manifiestan estar conformes con todas y cada una de las cláusulas y que están debidamente enterados de las mismas, firmando el presente por duplicado.

APIZACO, TLAXCALA, A 01 DE SEPTIEMBRE DE 2016.

EL ARRENDADOR.

LA ESTACIÓN DE APIZACO, S.A. DE C.V.

ARQ. TELMO FEDERICO MUÑOZ COUTO

REPRESENTANTE LEGAL

EL ARRENDATARIO.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA,

LIC. UBALDO VELASCO HERNÁNDEZ

TESTIGO

C.P. OLGA ELVIA MUÑOZ MONTIEL
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INMUEBLES Y
ARRENDAMIENTOS DE LA OFICIALIA MAYOR
DE GOBIERNO

TESTIGO

PROF. CIRILO LEÓN XELHUANTZI
DIRECTOR DE ADMINISTRACION Y
PLANEACIÓN DE LA SECRETARIA DE
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TESTIGO

ARQ. FRANCISCO JAVIER VIGIL ESCALERA
PELLÓN

TESTIGO

LIC. SAGRARIO GALAN FRIAS

9 Poniente, 2916, Colonia La Paz, Puebla, Pue.

9 Poniente, 2916, Colonia La Paz, Puebla, Pue.