

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO que celebran por una parte **TIENDAS SORIANA, S.A. DE C.V.**, a quien en lo sucesivo se denominará "**LA SUBARRENDADORA**", representada por el **ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPULVEDA**; por una segunda parte, **GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA** representada por el **LIC. UBALDO VELASCO HERNANDEZ** en su carácter de Oficial Mayor de Gobierno y por la **C. OLGA ELVIA MUÑOZ MONTIEL** en su carácter de Jefa de Departamento de Inmuebles y Arrendamientos Gubernamental a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL SUBARRENDATARIO**"; sujeto al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara "LA SUBARRENDADORA" a través de su representante que:

- A) Acredita la legal existencia de su representada con la Escritura Pública número [REDACTED] de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Siller y Siller Notario Público número 27 de la Ciudad de [REDACTED] y debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio [REDACTED];
- B) Acredita las facultades con las que comparece a la celebración de este acto, mismas que no han sido revocadas ni limitadas a la fecha, mediante la Escritura Pública número [REDACTED] y debidamente inscrito en el Registro Público [REDACTED];
- C) De conformidad con lo estipulado en el contrato de Arrendamiento que mantiene celebrado con la propietaria del Centro Comercial en que se encuentra el inmueble objeto del presente subarrendamiento, se encuentra facultada para subarrendar espacios y/o locales, por lo tanto es su voluntad mediante el presente acto, dar en subarrendamiento a **EL SUBARRENDATARIO** el Local Comercial No. 36, mismo que cuenta con una superficie aproximada de **33.20 m2**, ubicado en el **Centro Comercial Soriana Tlaxcala, Sucursal 6074, ubicado en Carretera Tlaxcala a Ocotlán y Calle Volcanes #20 Col. Ocotlán C.P. 90100**, en el municipio de **Tlaxcala, Tlaxcala**; que en lo sucesivo será identificado como "**EL ÁREA COMERCIAL**".

II.- Declara "EL SUBARRENDATARIO" que:

- A) Acredita la legal existencia de su representada en el presente acto con la Escritura Pública número de fecha de, otorgada ante la fe del Lic. Notario Público número, de y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad, bajo el número, que se agrega al presente, para que formen parte integrante como **Anexo A**.

- B) Su apoderado cuenta con las mas amplias facultades para celebrar el presente contrato según se desprende del nombramiento otorgado por el Gobernador del Estado de Tlaxcala Sr. Mariano Gonzalez Zarur, de fecha 24 de enero de 2011, que se agrega al presente como **Anexo B**
- C) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número **[GET850101110]** según lo acredita con copia de la cédula, misma que se agrega al presente para formar parte integrante del mismo como **Anexo C**
- D) Es su voluntad celebrar el presente contrato con **LA SUBARRENDADORA** y tomar en Subarrendamiento **EL AREA COMERCIAL** descrita en la declaración I (primera) inciso C).
- E) Esta de acuerdo y autoriza mediante la firma del presente contrato a **LA SUBARRENDADORA** para realizar la investigación de sus antecedentes en el buró de crédito.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

LA SUBARRENDADORA confiere mediante el presente contrato, el uso y goce temporal de **EL ÁREA COMERCIAL** a **EL SUBARRENDATARIO** quien lo recibe a su entera conformidad con tal carácter.

SEGUNDA.-VIGENCIA

El presente subarrendamiento tendrá un plazo de 1 UNO) año forzoso para la subarrendataria contados a partir del día siguiente a aquél en que termine el periodo de gracia otorgado. En la inteligencia de que en caso de que **EL SUBARRENDATARIO** no cumpliera con dicha vigencia forzosa, se le penalizará con la obligación de pago del resto de las mensualidades hasta cubrir la vigencia acordada, tales mensualidades incluirán los incrementos correspondientes de acuerdo a la cláusula Quinta del presente contrato.

Al vencimiento del plazo forzoso, su plazo se tornará indefinido, por lo que cualquiera de las partes podrá darlo por concluido en cualquier momento, mediante aviso por escrito notificando con acuse de recibo a la contraparte, con **60 sesenta** días de anticipación a la fecha en que surta efectos la terminación, en el entendido de que, independientemente de los días transcurridos a la fecha en que se realice el aviso, la renta se cubrirá por el mes completo.

En este acto "**EL SUBARRENDATARIO**" reconoce, acepta y se obliga a respetar el presente contrato en todos sus términos, especialmente con relación al plazo y sus prórrogas que para tal caso hubiere.

Ante el evento de que el contrato se tornare indefinido en los términos del párrafo precedente, o el mismo hubiese sido rescindido, se haya notificado la terminación o rescisión del Subarrendamiento y "**EL SUBARRENDATARIO**", el plazo arriba aludido sólo podrá concluir cuando ésta haya hecho

entrega a "LA SUBARRENDADORA" de las bajas de los servicios de que disfruta el inmueble, como agua, energía eléctrica, gas, teléfono o cualquier otro de semejante naturaleza

TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN

Las partes contratantes pactan como contraprestación mensual, por el Subarrendamiento, pagadera por anticipado a partir del día 01 de Enero de 2016 al 31 de Diciembre de 2016, la cantidad de \$ 10,641.91 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 91/100 MN), mas el correspondiente impuesto al valor agregado o el impuesto que en su momento llegare a substituirle.

EL SUBARRENDATARIO pagará a LA SUBARRENDADORA, la contraprestación pactada en el párrafo que antecede, dentro de los primeros 5 días naturales de cada mes en el domicilio de LA SUBARRENDADORA el ubicado en Alejandro de Rodas número 3102-A, Colonia Cumbres Octavo Sector, en Monterrey, Nuevo León, mediante la factura de renta correspondiente, que estará a su disposición y será obligación de EL SUBARRENDATARIO obtenerla a través del carnet que a la entrega de este instrumento debidamente firmado por las partes, se le proporcionará por parte de LA SUBARRENDADORA para su auto impresión en los módulos que para tal fin se encuentran ubicados en el Centro Comercial ó a través de la página Web de SORIANA que es www.soriana.com, estando de acuerdo las partes, en que las facturas que reciba EL SUBARRENDATARIO de conformidad con el párrafo siguiente, solamente serán válidas si cuentan con el sello de pagado de la línea de cajas de Soriana o del banco HSBC .

EL SUBARRENDATARIO deberá presentar la factura de renta para su pago únicamente en línea de cajas de la tienda SORIANA o en cualquier sucursal del banco HSBC, dentro de los primeros cinco días naturales del mes que corresponda, sobre el entendido que a partir del sexto día se acumularán al saldo insoluto, intereses moratorios, a razón del 7% (siete por ciento) mensual, prorrateado durante el tiempo que permanezca en mora; en caso de existir adeudos por rentas o intereses, EL SUBARRENDATARIO reconoce y acepta que cualquier cantidad que abonase se aplicará primero a cubrir los intereses, y en su caso, el restante a cuenta de las rentas adeudadas.

Las partes convienen en este acto que los pagos que no sean efectuados de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, no serán reconocidos por LA SUBARRENDADORA.

En el caso que se notifique la terminación o rescisión del presente contrato a EL SUBARRENDATARIO, este se obliga de manera inmediata a hacer entrega de EL ÁREA COMERCIAL objeto de este contrato a LA SUBARRENDADORA, en caso contrario a título de pena convencional y de manera automática se generará un incremento mensual del cien por ciento a la pensión rentaría que se encuentre vigente en ese momento, hasta que EL SUBARRENDATARIO entregue EL AREA COMERCIAL a LA SUBARRENDADORA, sin que esto implique novación del Contrato, ni prórroga del mismo, siendo voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio del subarrendamiento, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas para él hasta el momento en que EL ÁREA COMERCIAL sea devuelta conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

EL SUBARRENDATARIO se obliga a cubrir las contraprestaciones, no obstante que no ocupe el local por, conflictos fiscales, laborales o derivados de autoridades o dependencias públicas del orden Federal, Estatal o Municipal, Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores o cualquier otro organismo o autoridad que ordene el cierre temporal o clausura definitiva de EL ÁREA COMERCIAL, sobre el entendido que en todo caso deberá sacar a paz y a salvo a LA SUBARRENDADORA de cualesquier demanda o queja que se le presente al respecto.

CUARTA.- AUMENTO DE RENTA.

El importe de la contraprestación mensual por el subarrendamiento de EL ÁREA COMERCIAL se incrementará semestralmente, durante los meses de enero y julio de cada año, en la misma proporción en que aumente el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México, para este efecto se considerará el promedio del índice de los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo y abril, para el incremento de julio y el promedio del índice de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, para el incremento de enero.

No obstante lo anterior las partes convienen que ningún incremento semestral podrá ser inferior al 6.0% (seis punto cero por ciento).

En caso de que el citado Índice Nacional de Precios al Consumidor arroje como resultado una "inflación" superior al 3.5% (tres punto cinco por ciento) mensual o que el peso mexicano sufra una devaluación mayor al 5.0% (cinco punto cero por ciento) anualizado en relación con el dólar de los Estados Unidos de América, la renta se ajustará de forma automática en la misma proporción que la inflación o la devaluación, según sea el caso.

EL SUBARRENDATARIO está de acuerdo en que LA SUBARRENDADORA se reserve el derecho de realizar anualmente ajustes en el importe de la pensión rentaría de acuerdo con las rentas existentes en el mercado en ese momento o de acuerdo a las que fluctúen en los lugares aledaños a EL ÁREA COMERCIAL.

QUINTA.- DEL MANTENIMIENTO Y PREVENCION DE RIESGOS

EL SUBARRENDATARIO se obliga durante la vigencia del presente subarrendamiento, a su costa exclusiva, el cuidado, conservación y mantenimiento que requiera EL ÁREA COMERCIAL y las instalaciones que en ella realice.

EL SUBARRENDATARIO se obliga a dar cumplimiento a las normas de orden público e interés social, establecidas por Protección Civil, tendientes a disminuir o eliminar altos riesgos en EL ÁREA COMERCIAL y/o a terceros, con la finalidad de prevenir algún desastre (incendio, explosión, accidentes causados por materiales peligrosos, etc.) durante la vigencia del presente contrato; así mismo, se obliga a permitir a LA SUBARRENDADORA a través de la persona que esta última designe, a realizar inspecciones periódicas en EL ÁREA COMERCIAL, con el objeto de ejecutar acciones destinadas a la prevención de riesgos y establecer medidas

de seguridad para la debida observancia de la Ley, en el entendido que deberá dar cumplimiento a las recomendaciones y/o subsanar alguna omisión que se detecte este incurriendo, dentro de un plazo no mayor de 20(VEINTE) días, caso contrario, será motivo suficiente para que **LA SUBARRENDADORA** rescinda el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna; quedando obligado **EL SUBARRENDATARIO** a responder por los daños y perjuicios ocasionados a **EL AREA COMERCIAL** y/o terceros por su negligencia.

No obstante lo anterior, **EL SUBARRENDATARIO** se obliga a atender durante la vigencia del presente contrato de manera enunciativa pero no limitativa lo siguiente:

1.- Cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM002 vigente de la Secretaria del Trabajo y Previsión Social, así como con la reglamentación Municipal y/o Estatal de Protección Civil.

2.- Deberá contar con extintor o extintores con la capacidad y el tipo adecuados, de acuerdo a la NOM 002.

3.- El o los extintores deben encontrarse en las siguientes condiciones:

- No debe estar obstruido
- Altura máxima de 1.50 metros del piso a la válvula
- Señal de ubicación
- Instrucciones de uso
- Tarjeta de revisión actualizada y en buen estado
- Buenas condiciones de pintura y sin muestras de corrosión
- Se debe enviar a mantenimiento y/o recarga de acuerdo a sus especificaciones.

4.- Debe existir la señalización de rutas de evacuación y en su caso salidas de emergencia.

Respecto a las Instalaciones eléctricas deben tener la tapa, la puerta cerrada en buen estado y sin obstrucción, identificados indicando que elementos energizan como lámparas, equipos, etc. No deben existir obstrucciones de tableros y/o contactos eléctricos y deben estar protegidos por medio de tubería conduit, charolas o canaletas sobre el techo falso, en el entendido de que no se debe utilizar extensiones eléctricas de manera permanente y realizar la limpieza de ductos de manera periódica de acuerdo a las especificaciones del ANEXO D.

SEXTA.- DEL GIRO Y HORARIO

EL SUBARRENDATARIO queda facultado para operar exclusivamente en **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato el giro de 910. **OFICINAS GUBERNAMENTALES (SERVICIOS PUBLICOS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA POR SISTEMA ELECTRONICO)**, por lo que cualquier incumplimiento al respecto será causa suficiente para que **LA SUBARRENDADORA** rescinda el presente contrato sin necesidad de que medie resolución judicial al respecto, ante lo cual **EL SUBARRENDATARIO** quedará obligado a desocupar y entregar **EL ÁREA COMERCIAL** dentro de un plazo de cinco días, y en caso contrario operará el procedimiento de desocupación establecido en la Cláusula Décima Cuarta de este contrato. Así mismo, **EL SUBARRENDATARIO** reconoce y acepta que no gozará de

exclusividad para la explotación del giro autorizado por **LA SUBARRENDADORA**.

EL SUBARRENDATARIO se obliga a operar el negocio que establezca en **EL ÁREA COMERCIAL** en los días y conforme a los horarios en que encuentre abierta al público la tienda de Autoservicio o bien, el mínimo comprendido de las 10:00 a las 20:00 horas.

SÉPTIMA.- DEL SUB-SUBARRENDAMIENTO

EL SUBARRENDATARIO se obliga a no sub-subarrendar, de manera parcial o total **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del este contrato ni bajo ninguna figura jurídica, ceder o transmitir los derechos que deriven del presente contrato, sin el previo consentimiento por escrito de **LA SUBARRENDADORA**, sobre el entendido que si lo hiciere será motivo suficiente para que opere la rescisión del presente contrato sin necesidad de resolución judicial, respondiendo en todo momento ante **LA SUBARRENDADORA** de cualesquier daño o perjuicio que dicho subarrendatario llegare a causar y generándose a título de pena convencional por dicha infracción el importe que resulte de aplicar el cien por ciento a la(s) pensión(es) rentarías devengadas durante la ocupación no autorizada sin que esto signifique prórroga, novación del Contrato, ni autorización de **LA SUBARRENDADORA**.

OCTAVA.- DESLINDE LABORAL

Las partes reconocen y admiten, que entre ellas no existe relación laboral alguna, ni entre el personal que labore para **EL SUBARRENDATARIO** en **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato y **LA SUBARRENDADORA**, por lo tanto aquel se obliga a desligar de toda responsabilidad a ésta última respecto de cualesquier reclamación o demanda sea de materia laboral, fiscal, penal, administrativa, civil, etcétera.

NOVENA.- OBLIGACIONES ESPECIALES

EL SUBARRENDATARIO se obliga a cumplir a su costa todas las leyes, reglamentos y disposiciones gubernamentales, sean federales, estatales o municipales vigentes durante el término del presente subarrendamiento o aquellas que en el futuro se dicten y sean aplicables a **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato, relacionadas a sus mejoras y/o reparación y/o conservación, a su uso o al negocio que en la misma establezca, obligándose a mantener las autorizaciones y licencias requeridas para su operación.

Asimismo **EL SUBARRENDATARIO** se obliga de manera enunciativa más no limitativa a lo siguiente:

- Conservar limpias las áreas exteriores, adjuntas o contiguas a **EL ÁREA COMERCIAL**.
- Mantener iluminados y limpios los aparadores y anuncios de **EL ÁREA COMERCIAL**.
- Solicitar permiso de **LA SUBARRENDADORA** para instalar cualquier clase de anuncios, propagandas, publicidad o cualquier otro similar, en relación al uso de **EL ÁREA COMERCIAL**, incluyendo la fijación de letras y nombre comercial del negocio.

4. No instalar toldos, marquesinas y objetos que excedan los límites de las paredes exteriores de **EL ÁREA COMERCIAL** o afecten la estética general del Conjunto comercial a juicio de **LA SUBARRENDADORA**.
5. Pagar los gastos de contratación, suministro y consumo de agua, energía eléctrica, teléfono, etcétera y todos aquellos que llegare a implementar en **EL ÁREA COMERCIAL** durante el presente subarrendamiento.
6. No permitir actos inmorales o ilegales dentro de **EL ÁREA COMERCIAL** y/o el Centro Comercial al que el mismo pertenezca.
7. No usar altoparlantes o anunciantes que en los pasillos pregonen sus mercancías, ni repartir volantes dentro del Conjunto Comercial al que pertenezca **EL ÁREA COMERCIAL**.
8. No almacenar en **EL ÁREA COMERCIAL** sustancias, artículos o efectos explosivos, flagrantes o que puedan causar incendios o alguna otra calamidad.
9. Respetar el giro y horarios para el funcionamiento de **EL ÁREA COMERCIAL** convenido en el presente contrato.
10. No hacer uso de los pasillos ó demás áreas comunes que no sean parte de **EL AREA COMERCIAL** objeto de este contrato.
11. Proporcionar mantenimiento y limpieza constante a los ductos de extracción y trampas de grasas de **EL AREA COMERCIAL** y muy en especial los giros de alimentos como mínimo por los programas establecidos por **LA SUBARRENDADORA**.
12. Ejecutar los trabajos de acondicionamiento en estricto apego al manual de acondicionamiento y manual de instalación que se le proporcionará por parte de **LA SUBARRENDADORA**, mismo que forma parte integrante del presente contrato como **ANEXO C**.

Ante la inobservancia de **EL SUBARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en la presente cláusula o de las establecidas por la ley, **LA SUBARRENDADORA** podrá invocar la inmediata rescisión del presente contrato sin necesidad de que medie resolución judicial al respecto.

DÉCIMA.- PÓLIZA DE SEGUROS

EL SUBARRENDATARIO se obliga a contratar con una institución aseguradora autorizada por la ley, los seguros necesarios para asegurar la reposición de todos los bienes y mercancías de su propiedad que se encuentren dentro de **EL AREA COMERCIAL**, incluyendo en forma enunciativa: incendio de los contenidos, terremoto, robo con violencia y/o asalto, robo de dinero y valores y rotura de cristales. **EL SUBARRENDATARIO** deberá mantener vigentes tales seguros mientras no devuelva **EL AREA COMERCIAL** a **LA SUBARRENDADORA** debiendo entregar a **LA SUBARRENDADORA** copia de la Póliza del seguro.

Las partes acuerdan en que si no fuere contratado o renovado el mismo y **EL AREA COMERCIAL** se encuentra sin seguro, y ocurriere un siniestro, **EL SUBARRENDATARIO**, libera de cualquier responsabilidad civil, penal o de pago alguno, a **LA SUBARRENDADORA**, por los bienes de su propiedad que se encuentren en **EL**

AREA COMERCIAL y de los demás daños sufridos por el Arrendador y/o terceros en sus bienes.

EL SUBARRENDATARIO se obliga a proteger y resguardar perfectamente **EL ÁREA COMERCIAL** objeto del presente contrato mediante el establecimiento de puertas, rejas o cualesquiera otro medio de seguridad, por lo que desliga de cualesquier responsabilidad a **LA SUBARRENDADORA** en caso de robo, pérdida o destrucción total o parcial de los contenidos que se encuentren en la referida área comercial.

EL SUBARRENDATARIO se obliga a deslindar de cualquier responsabilidad a **LA SUBARRENDADORA** de cualquier circunstancia cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se impida el acceso y uso de **EL ÁREA COMERCIAL** objeto de este contrato en caso de alguna conflagración, derrumbe, explosión, incendio, etcétera, sin que para ello quede relevada de cubrir la contraprestación rentaría y faculta a **LA SUBARRENDADORA** para abrir **EL ÁREA COMERCIAL** por cualquier medio para evitar daños a la misma o a los locales contiguos.

UNDÉCIMA.- SEGUO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

EL SUBARRENDATARIO se obliga y acepta a la firma de este contrato, su incorporación a la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil que tiene contratado **LA SUBARRENDADORA** y al pago del mismo, a razón de 3.50 Dólares USA (tres punto cincuenta dólares) anuales, mas el I.V.A. por metro cuadrado que tenga **EL AREA COMERCIAL** arrendada, cantidad que será cubierta en doce mensualidades contenidas en su recibo de su pensión rentaría, al tipo de cambio del día de su expedición publicado en el Diario Oficial de la Federación para operaciones concertadas en moneda extranjera.

EL SUBARRENDATARIO acepta que el monto del pago mensual de este seguro de Responsabilidad Civil aludido en el párrafo anterior, será sujeto a un ajuste periódico a realizarse en el mes de Enero de cada año.

Esta obligación de **EL SUBARRENDATARIO**, no lo exime del cumplimiento de la contratación de los demás seguros mencionados en la cláusula inmediata anterior.

DUODÉCIMA.- DEL INCUMPLIMIENTO

En caso de que **EL SUBARRENDATARIO** incumpla con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante la firma del presente contrato, éste se tendrá por rescindido para todos los efectos legales que correspondan, facultando **EL SUBARRENDATARIO** a **LA SUBARRENDADORA**, para que tome posesión de **EL AREA COMERCIAL**, y si en la misma existen bienes muebles propiedad de **EL SUBARRENDATARIO**, estos con el auxilio de un Notario Público o Corredor Público, se inventariaran y se trasladarán a costa de este, al lugar que previamente indique, caso contrario **LA SUBARRANDADORA** los entregará en el domicilio particular de **EL SUBARRENDATARIO**, y si no los recibe, se pondrán a disposición de este, en el juzgado civil que corresponda.

EL SUBARRENDATARIO, esta de acuerdo con el procedimiento que se señala en el párrafo que antecede, por lo tanto, mediante la firma de este contrato, no se reserva ninguna acción penal, civil, ni de ninguna otra índole que hacer valer en contra de **LA SUBARRENDADORA** o de cualquiera de los empleados de esta.

Independientemente de lo señalado en los párrafos que anteceden, **EL SUBARRENDATARIO**, confiere mediante la firma del presente contrato a favor de los Lics. Carlos José Carabias Anzorena, Gerardo Ramos Villarreal, Jesús Fernando Tapia Arriaga y Luis Gilberto Rodríguez Peña, un Poder Especial Para Actos de Administración de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2448 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y demás relativos de los Estados de la República Mexicana, el cual podrán ejercer única y exclusivamente para dar por terminado el presente contrato, entregar la posesión de **EL AREA COMERCIAL**, dar de baja todos los servicios contratados y retirar a costa de **EL SUBARRENDATARIO** todos los bienes que se encuentren en la misma. Los apoderados aquí designados podrán actuar de manera conjunta o separada, y quedan liberados de la obligación de rendir cuentas de este mandato a **EL SUBARRENDATARIO**.

DÉCIMA TERCERA.- RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Ante el evento que la propietaria del inmueble en que se encuentra **EL ÁREA COMERCIAL** llegare a constituir Régimen de Condominio, **EL SUBARRENDATARIO** acepta desde hoy sujetarse al Reglamento de Condominio que de manera unilateral se establezca, así como a contribuir en la proporción que el mismo Régimen lo establezca con los gastos de mantenimiento, administración y conservación que correspondan a **EL ÁREA COMERCIAL** durante la vigencia del presente subarrendamiento.

DÉCIMA CUARTA.- DE LA TERMINACIÓN Y RESCISIÓN

El presente contrato terminará cuando **EL SUBARRENDATARIO** sea declarado en concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra, realice cesión de sus activos a sus acreedores o bien ceda o traspase el negocio que opere en **EL ÁREA COMERCIAL**, obligándose ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos a entregar de manera inmediata a **LA SUBARRENDADORA** la posesión inmediata de **EL ÁREA COMERCIAL**, sin necesidad de que medie requerimiento judicial al respecto.

Serán causales de rescisión del presente contrato, adicionales a las que ya se encuentran incluidas en el demás clausulado o de las establecidas por la ley, las siguientes:

1. La Huelga decretada en contra del negocio que ocupe **EL ÁREA COMERCIAL**.
2. El no respetar el Reglamento del Centro Comercial y/o Manual de Acondicionamiento para el mismo.
3. El mantener cerrado por un lapso de siete días, sean continuos o interrumpidos, el negocio que opere en **EL ÁREA COMERCIAL**.
4. Cualquier sanción o multa decretada al inmueble por culpa o negligencia de **EL SUBARRENDATARIO**, que motive o no su clausura temporal o permanente.
5. El pago impuntual de dos o mas pensiones rentarías.

DÉCIMA QUINTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE LAS MEJORAS

Será por cuenta exclusiva de **EL SUBARRENDATARIO** el mantenimiento y conservación de **EL ÁREA COMERCIAL** así como cualquier tipo de reparación que el mismo requiera

durante la vigencia del presente contrato. En caso de que **EL SUBARRENDATARIO** no realice oportunamente las obras de mantenimiento y conservación de **EL ÁREA COMERCIAL**, podrá a su opción llevarlas a cabo **LA SUBARRENDADORA** y por tal efecto cobrarlas a **EL SUBARRENDATARIO** y éste cubrir hasta un 100% (cien por ciento) adicional del costo de reparación a título de pena convencional.

EL SUBARRENDATARIO quedará facultado para realizar a su costa y riesgo mejoras o adaptaciones a **EL ÁREA COMERCIAL** siempre y cuando obtenga la autorización previa por escrito de **LA SUBARRENDADORA** al respecto, caso contrario, ésta última quedará facultada para rescindir el contrato de manera inmediata sin necesidad de que medie resolución judicial.

Las partes convienen en que al momento en que opere la terminación o rescisión del presente contrato **EL SUBARRENDATARIO** por sí o por conducto del **OBLIGADO SOLIDARIO** o de cualquiera de los apoderados designados en la cláusula décima cuarta, devolverá a **LA SUBARRENDADORA** **EL ÁREA COMERCIAL** en buenas condiciones, aceptando **EL SUBARRENDATARIO** que las obras y mejoras que hubiere efectuado en **EL AREA COMERCIAL** quedarán a beneficio del mismo sin costo alguno para **LA SUBARRENDADORA**.

DÉCIMA SEXTA.- DE LA JURISDICCIÓN

Para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a elección de la parte actora, a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo, León, o a los que correspondan a la ubicación de **EL AREA COMERCIAL**, para lo cual renuncian expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder y señalan como sus domicilios convencionales para el caso de cumplimiento del presente contrato, para oír y recibir toda clase de notificaciones aún personales en caso de juicio o cualquier otra circunstancia los siguientes:

LA SUBARRENDADORA

[Redacted signature area]

EL SUBARRENDATARIO

PLAZA DE LA CONSTITUCION No.3
Colonia Centro
Estado TLAXCALA, TLAX.
C.P. 90000
TEL. (246) 46 6 38 94

Las partes asumen como sus domicilios los que se establecen en la presente cláusula, mismos que se tendrán como válidos y surtiendo plenamente sus efectos para los avisos, notificaciones y demás diligencias a que hubiere lugar, a menos de que previamente se comunique por escrito de manera indubitable su cambio a la contraparte. En caso de que **EL SUBARRENDATARIO** cambie de domicilio sin que de aviso correspondiente o se niegue a recibir

cualquier notificación señala como su domicilio el de EL
ÁREA COMERCIAL.

DECIMA SÉPTIMA.- DE LAS MODIFICACIONES

Este contrato sólo podrá modificarse por acuerdo expreso de las partes, mismo que deberá otorgarse por escrito y ante la presencia de dos testigos, por lo que ningún trato verbal podrá alterar o modificar su contenido y no será válido

Enteradas las partes de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, su alcance, efectos y fuerza legal, lo firman por duplicado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León a los 31 días del mes de diciembre de 2015 ante los testigos que al final se expresan.

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



ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPULVEDA

EL SUBARRENDATARIO



GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA
representado por el
LIC. UBALDO VELASCO HERNANDEZ
OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO

TESTIGOS



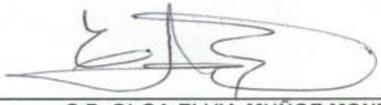
LIC. CLAUDIA VIDAL HERNANDEZ



C.P. ESAU SANCHEZ MARTINEZ



C.P. MARTHA AGUILAR TORRENTERA
JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE LA
SECRETARIA DE PLANEACION
Y FINANZAS



C.P. OLGA ELVIA MUÑOZ MONTEL
JEFA DE DEPTO. DE INMUEBLES Y ARRENDAMIENTOS
GUBERNAMENTAL