

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA **"INMOBILIARIA AMTEL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, LEGALMENTE CONSTITUIDA REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES: **EL SR. JORGE ROQUE TERÁN MERCADER Y EL SR. JOSÉ ANTONIO DAVID NASSER**, EN SU CALIDAD DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE DICHA SOCIEDAD A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **EL ARRENDADOR**, Y DE OTRA PARTE **EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO**, REPRESENTADO POR LA FIRMA DE LA C.P. **MARÍA NÉLIDA RÍOS JÁUREGUI**, DIRECTORA GENERAL DE EGRESOS, DESIGNADA POR EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL PARA SUPLIR LA AUSENCIA DEL C. TESORERO MUNICIPAL EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL DÍA 21 VEINTIUNO DE DICIEMBRE DEL 2017 DOS MIL DIECISIETE AL 5 CINCO DE ENERO DEL 2018 DOS MIL DIECIOCHO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, CONTANDO CON LAS ATRIBUCIONES QUE REVISTEN AL TITULAR DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 4, 41 FRACCIÓN I, 124 FRACCIÓN II Y 130 DE LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 44 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO; POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **EL ARRENDATARIO**, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 1,2,3,5 Y 6 FRACCION I Y VIII, 65,98,99 FRACCION INCISO A, 100, 102 FRACCION II, 132 Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABKLES DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS, COMODATO Y CONTRATACION DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO A QUIENES EN MANERA CONJUNTA SE LES IDENTIFICARÁ COMO LAS PARTES, CONTRATO QUE CONVIENEN Y SE OBLIGAN AL TENOR DE LA CARÁTULA, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

CARÁTULA:

DATOS DEL ARRENDATARIO.

NOMBRE DEL ARRENDATARIO: MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO.

R. F. C: MLE850101TS0

REPRESENTANTE LEGAL: C. P. GILBERTO ENRÍQUEZ SÁNCHEZ DOMICILIO

PARTICULAR: PALACIO MUNICIPAL S/N, LEÓN, GUANAJUATO NOMBRE

COMERCIAL: NO APLICA

DATOS DEL INMUEBLE -EN LO SUCESIVO "EL LOCAL"- MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO:

UBICACIÓN: EL LOCAL COMERCIAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO 19 (DIECINUEVE), PERTENECIENTE A DESRROLLO INMOBILIRIO DE USOS MULTIPLES DENOMINADO "CENTRO MAZ BAJÍO", UBICADO ENTRE EL BOLULEVAR JUAN JOSÉ TORRERS LANDA Y BOLULVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS, CON NUMERO OFICIAL 2518 DE ESTE ULTIMO BOULEVARD, COL. KARDINES DEL JEREZ PRIMERA SECCION , EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO.

[Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom of the page]

CONDICIONES PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: 28 DE DICIEMBRE DE 2017

FECHA DE INICIO DE VIGENCIA: 01 DE ENERO DE 2018

FECHA DE TERMINACIÓN DE VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE 2018

RENTA MENSUAL: LA RENTA Y MANTENIMIENTO MENSUAL SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$ 29,966.69 VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 69/100 MONEDA NACIONAL), MAS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO \$ 4,794.67 (CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 67/100 MONEDA NACIONAL), O CUALQUIER OTRO IMPUESTO QUE SE GENERE POR TAL CONCEPTO DE ACUERDO A LAS LEYES FISCALES DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN VIGOR, PARA DAR UN TOTAL DE \$ 34,761.36 (TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 36/100 MONEDA NACIONAL.)

COSTO TOTAL DEL ARRENDAMIENTO: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EL IMPORTE TOTAL DEL ARRENDAMIENTO OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$ 359,600.31 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS 31/100 M.N) MAS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO \$ 57,536.05 (CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 05/100 M.N) PARA DAR UN TOTAL DE \$ 417,136.36 (CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS 36/100 M.N)

LAPSO DE INCREMENTO DE RENTA: NO APLICA.

FECHA DE ENTREGA DE POSESIÓN: A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

FECHA DE APERTURA AL PÚBLICO: 01 DE ENERO DE 2018

GIRO O DESTINO AUTORIZADO: OFICINAS MULTIFUNCIONALES DE LA TESORERIA MUNICIPAL

DEPÓSITO EN GARANTÍA: NO APLICA

FECHA DE ENTREGA DE LA PÓLIZA DE SEGURO: EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CONTRATAR Y A MANTENER VIGENTE DURANTE LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO Y POR EL PLAZO QUE OCUPE EL LOCAL COMERCIAL, CON LA INSTITUCIÓN DE SEGUROS (MEXICANA, RECONOCIDA Y DE PRIMER NIVEL) SEGURO DE DAÑOS MATERIALES Y RESPONSABILIDAD CIVIL.

OBLIGADO SOLIDARIO: NO APLICA.

PROPIEDAD EN GARANTÍA: NO APLICA.

LOS DATOS GENERALES DE LAS PARTES, DATOS DEL INMUEBLE Y LAS CONDICIONES PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MENCIONADOS EN LA CARÁTULA QUE ANTECEDE, FORMAN PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEBEN CONSIDERARSE COMO INTEGRADOS AL MISMO, POR LO QUE ES VOLUNTAD DE LAS PARTES SUJETARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- Manifiesta EL ARRENDADOR, a través de su representante:

A).- Que es una sociedad mercantil legalmente constituida bajo las disposiciones legales de la Ley General de Sociedades Mercantiles y que consta en la Escritura Pública número 49,979 cuarenta y nueve mil novecientos setenta y nueve de fecha 07 de marzo de 2006, otorgada en la Ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, ante la fe del Licenciado Yohan Hillman Chapoy, Notario Público número 2 de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz. Bajo folio mercantil número 11258*21. Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número IAM 060328 JPA, con domicilio en la calle Ignacio de la Llave 213 primer piso, en la colonia Centro, en la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz. Que compró EL LOCAL a DESARROLLO COMERCIAL LEÓN, S. A. DE C. V. y tiene todas las facultades para disponer del mismo.

B).- Que DESARROLLO COMERCIAL LEÓN, S. A. de C. V., realizó el Desarrollo Inmobiliario y Centro Comercial denominado "CENTRO MAX BAJÍO", ubicado entre el Boulevard Juan José Torres Landa y Boulevard Adolfo López Mateos, con número oficial 2518 de este último Boulevard en la ciudad de León, Gto., Col. Jardines del Jerez, primera sección, el cual se encuentra sujeto a régimen de propiedad en condominio.

C).- Que dentro de "CENTRO MAX BAJIO", de acuerdo con los planos que para tal efecto se han elaborado, ha construido EL LOCAL, mismo que ha sido descrito plenamente en la carátula del presente contrato; en lo sucesivo simplemente denominado EL LOCAL.

D).- Que para la debida administración, operación y funcionamiento de "CENTRO MAX BAJIO", existe un reglamento de administración, operación y funcionamiento (en lo sucesivo EL REGLAMENTO) que se acompaña a este instrumento como **Anexo "C"** y que forma parte integrante del mismo.

E) Manifiesta bajo protesta de decir verdad, no encontrarse en los supuestos del artículo 49 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Comodatos y Contratación de Servicios para el Municipio de León, Guanajuato

II.- Manifiesta EL ARRENDATARIO, bajo protesta de decir verdad:

A).- Ser una institución de orden público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su régimen interior y libre en la administración de su hacienda, en los términos de los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 106 y 107 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, y 2 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

B).- La encargada de despacho de la Tesorería Municipal, acredita la personalidad con que se ostenta, con la designación que para el efecto le estipuló el C. Presidente Municipal, para cubrir la ausencia del Tesorero Municipal, por el periodo comprendido de 21 de diciembre del año 2017 y hasta el día 15 de enero del año 2018. Ello de conformidad con el artículo 58 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, contando con las atribuciones y facultades que revisten al titular de la Hacienda Pública Municipal, según lo dispuesto por los artículos 4,41 fracción 1, 124 fracción II y 130 de la misma Ley, así como 12 y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato.

C).- Tener su domicilio en el Palacio Municipal, ubicado en la plaza principal s/n, zona centro de esta ciudad, mismo que señala para oír y recibir toda clase de avisos y notificaciones relacionadas con el presente instrumento.

D).- Que está inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con cédula número MLE-850101-TSO.

E).- Que conoce tanto los planos del Desarrollo Inmobiliario y Centro Comercial denominado "CENTRO MAX BAJIO", así como de EL LOCAL, manifestando su plena conformidad con ellos; y que es su voluntad celebrar el presente contrato.

F).- Que conoce el contenido, fuerza y alcance legal de EL REGLAMENTO del Centro Comercial "CENTRO MAX BAJIO", al cual pertenece EL LOCAL, mismo que se obliga a observarlo y cumplirlo cabalmente, así como sus reglamentos de operación y adaptación.

Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en sujetar el presente contrato a las siguientes:

CLAUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.- EL ARRENDADOR por medio del presente contrato pacta y conviene en dar en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y este toma de aquel en este concepto el uso y goce temporal de EL LOCAL, con las dimensiones, mejoras y construcciones efectuadas en el mismo. Se considerará que EL LOCAL no incluye ni el terreno que yace bajo el mismo ni las paredes o techos exteriores del edificio en el cual EL LOCAL se encuentran. EL ARRENDATARIO pacta y conviene en cumplir sus obligaciones contenidas en este Contrato aun en caso fortuito y fuerza mayor.

CLÁUSULA SEGUNDA.- Las partes convienen que el inmueble antes descrito se destinara para utilizarse como oficinas para la **Dirección de Servicios Administrativos y Multifuncionales** con número de oficio **OF/TML/DGGAYEG/0947/17**.

CLÁUSULA TERCERA.- ENTREGA DE EL LOCAL Y APERTURA.

ENTREGA DE LOS LOCALES.- EL ARRENDADOR hará entrega jurídica de EL LOCAL a EL ARRENDATARIO, a través del presente instrumento, y mediante acta por separado, hará entrega física de EL LOCAL a EL ARRENDATARIO, quien lo recibe a su entera satisfacción y quedando desde éste momento bajo su estricta responsabilidad, la protección, conservación y mantenimiento de EL LOCAL, adquiriendo asimismo, la obligación de pago de las contribuciones y derechos correspondientes que el mismo pueda generar para la explotación de la negociación mercantil. No obstante lo anterior, EL ARRENDADOR, tendrá la discrecionalidad de hacer la entrega física de EL LOCAL a EL ARRENDATARIO, dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha determinada para ese efecto en la carátula del presente contrato, sin penalización alguna, momento en el que surtirán sus efectos todas las estipulaciones derivadas de dicha entrega consignadas en la presente cláusula, con lo cual EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente su total conformidad al respecto.

Para la debida constancia de la entrega de EL LOCAL, EL ARRENDADOR, se obliga a enviar un comunicado en ese sentido a EL ARRENDATARIO, a efecto de hacer del conocimiento de éste último dicha entrega; dicho comunicado se deberá remitir con cuando menos 3 (tres) días naturales de antelación a la multicitada entrega física de EL LOCAL, de las cuales se levantará un acta circunstanciada que deberá ser firmada por ambas partes en señal de conformidad.

EL ARRENDATARIO se obliga a partir de la fecha de firma del presente contrato, o de la fecha de entrega física de EL LOCAL señalada en la carátula del presente contrato, a iniciar el acondicionamiento, la decoración y la colocación de sus anuncios en EL LOCAL, en el entendido de que, en todo caso, deberá sujetarse a los planos autorizados por EL ARRENDADOR en los términos de la Cláusula Décima del presente contrato, así como de EL REGLAMENTO respectivo, el cual se elaborará con la normatividad generalmente utilizada en los mejores centros comerciales de México y el extranjero. B. APERTURA DEL LOCAL.- EL ARRENDATARIO se obliga a iniciar operaciones de venta o prestación de servicios al público en general, en la fecha señalada en la Carátula del presente contrato, de tal suerte que, en caso de incumplimiento se obliga a pagar a EL ARRENDADOR además de la RENTA MENSUAL establecida en el presente contrato, una cantidad adicional como pena convencional, equivalente al 3% (tres por ciento) de dicha RENTA MENSUAL, por MES VENCIDO, desde la fecha en que se debió abrir EL LOCAL al público, hasta el día en que efectivamente cumpla con dicha obligación.

Independientemente de la aplicación de la pena convencional a que se refiere el párrafo que antecede, en el evento de que EL ARRENDATARIO no inicie operaciones de venta o prestación de servicios al público en general, en la fecha señalada para el efecto, EL ARRENDADOR podrá dar por rescindido el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte, debiendo EL ARRENDATARIO de EL LOCAL dentro del plazo de 5 (cinco) días naturales contados a partir de la fecha de la notificación de rescisión efectuada por EL ARRENDADOR.

En caso de que EL ARRENDATARIO: (i) No abriera al público su negocio en EL LOCAL completamente equipado, inventariado y con personal en la fecha de apertura al público de EL LOCAL; (ii) Cesare de operar o conducir sus negocios en EL LOCAL de acuerdo con los términos establecidos en esta Cláusula y/o EL REGLAMENTO (excepto cuando EL LOCAL sea considerado no apropiado en virtud de incendios, accidentes o reparaciones o modificaciones permitidas por EL ARRENDADOR por escrito); o (iii) Dejara de, o rechazara mantener como horario de puertas abiertas al público aquellos días, noches o parte de los anteriores conforme la estipulado en EL REGLAMENTO; Entonces y en cualquiera de tales casos, EL ARRENDADOR, en adición a cualquier otro derecho, acción que le correspondiere conforme a este Contrato, al Código Civil o a EL REGLAMENTO, tendrá derecho, a su elección, de cobrar no solo la RENTA MENSUAL y todos los demás conceptos estipulados en el presente, sino además, tendrá derecho a la cantidad que resulte al equivalente del 25% (veinticinco por ciento) de la RENTA MENSUAL para los períodos en que EL ARRENDATARIO incurriera en dichos incumplimientos, calculado a una tasa diaria por cada uno de los días o parte de estos durante tales períodos y tales cantidades se considerarán como daños y perjuicios reconocidos por anticipado por EL ARRENDATARIO a favor de EL ARRENDADOR, además de aquellos estipulados en este Contrato.

CLÁUSULA CUARTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El plazo de vigencia o DURACIÓN DEL CONTRATO será obligatorio para ambas partes y será por el tiempo consignado en la Carátula de este contrato, el cual iniciará y terminará en las fechas señaladas en la mencionada Carátula, como fecha de inicio de vigencia y terminación de vigencia.

El plazo de vigencia de este Contrato queda acordado en forma forzosa para ambas partes, a menos que se termine antes, según se estipula en el presente instrumento. EL ARRENDATARIO debe pagar a EL ARRENDADOR LA RENTA MENSUAL por el número total de años aquí convenidos, más el impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) o cualquier otro impuesto que ese momento corresponda de acuerdo a las leyes Fiscales vigentes, independiente que EL LOCAL sea o no ocupado por EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los derechos de prórroga, de preferencia y del tanto previstos en el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

CLÁUSULA QUINTA.- DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL LOCAL. DESOCUPACIÓN.- EL ARRENDATARIO se obliga en los términos del presente contrato, a desocupar EL LOCAL precisamente en la FECHA TERMINACIÓN DE VIGENCIA presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de notificación alguna, ni de desahucio, según lo señala la primera parte del artículo 1991 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus correlativos o concordantes en las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, conviniéndose expresamente que, en caso de que EL ARRENDATARIO deseara renovar éste contrato de arrendamiento, deberá satisfacer los requisitos que más adelante se enumeran, renunciando expresamente al beneficio de prórroga que establece la primera parte del artículo 1992 del ordenamiento legal antes referido, en el entendido de que al vencimiento de este contrato solamente podrá continuar en uso y goce de EL LOCAL, si existe un nuevo contrato de arrendamiento, o la prórroga a éste, otorgada por escrito por EL ARRENDADOR:

1.- EL ARRENDATARIO deberá notificar por escrito a EL ARRENDADOR, cuando menos con 90 (noventa) días naturales de anticipación al vencimiento del contrato, su voluntad y deseo de seguir ocupando EL LOCAL. De no existir esta notificación por parte de EL ARRENDATARIO, se entenderá que no tiene interés por renovarlo.

2.- EL ARRENDADOR dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la notificación señalada, comunicará a EL ARRENDATARIO por escrito las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento, o en su caso, por cualquier medio, si ya no existe voluntad de su parte para firmar un nuevo contrato, en el entendido de que la falta de respuesta por parte de EL ARRENDADOR hacia EL ARRENDATARIO, deberá entenderse como negativa para renovar el contrato, y en este caso EL ARRENDATARIO deberá devolver la posesión de EL LOCAL de manera inmediata.

3.- Habiendo manifestado LAS PARTES por escrito su expresa voluntad de celebrar el nuevo contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá firmarlo en las oficinas de EL ARRENDADOR, a más tardar, dentro de los últimos 10 (diez) días naturales del término de duración del presente contrato.

4.- Para el caso de que EL ARRENDATARIO no esté de acuerdo con las condiciones del nuevo contrato, o ya no sea voluntad de EL ARRENDADOR el celebrarlo, desde éste momento, EL ARRENDATARIO se obliga a desocupar EL LOCAL, a más tardar el día señalado para la terminación de éste contrato, en la Carátula del mismo y devolver su posesión a EL ARRENDADOR.

5.- También convienen LAS PARTES, que para el caso de que EL ARRENDATARIO no desocupe EL LOCAL a más tardar en la fecha de terminación del presente contrato, teniendo 15 días naturales de gracia para la desocupación del mismo, EL ARRENDATARIO estará obligado a pagar a EL ARRENDADOR además de la renta mensual que se encuentre vigente, una pena convencional equivalente al 35% (treinta y cinco por ciento) de la misma, por cada uno de los meses o fracción del mes que siga en posesión de EL LOCAL y hasta en tanto no lo haya desocupado y entregado a EL ARRENDADOR, sin que esto implique renovación o prórroga del contrato, siendo voluntad expresa de LAS PARTES tan sólo el aumento de la renta. Este incremento se producirá en igual proporción por cada semestre que transcurra sin que EL ARRENDATARIO desocupe EL LOCAL, sin que por ello se entienda que existe novación de contrato, por lo que, subsistirán todas las obligaciones señaladas en éste contrato tanto para EL ARRENDATARIO, como para el FIADOR, hasta el momento en que EL LOCAL sean devueltas a EL ARRENDADOR.

Lo anterior, independientemente de que EL ARRENDADOR ejercite todas las acciones legales que le pudieren corresponder para recuperar EL LOCAL y en su caso el pago de los daños y perjuicios causados, así como de las responsabilidades que en su caso se hubieren generado.

DEVOLUCIÓN DE EL LOCAL- EL ARRENDATARIO se obliga a desocupar y a entregar inmediatamente a EL ARRENDADOR la posesión de EL LOCAL, a la terminación de este Contrato, o a la terminación anticipada del mismo, conforme las estipulaciones del presente, vacío, libre de cualquier ocupación ajena, limpio y en tan buenas condiciones de reparación y conservación como se encontraba al momento del inicio del arrendamiento, excepto por el desgaste normal por el uso.

EL ARRENDATARIO removerá los bienes de su propiedad, excepto todos aquellos bienes, modificaciones, adiciones y/o mejoras estipuladas en este contrato. EL ARRENDATARIO reparará todos los daños a EL LOCAL causados por tal remoción y lo restaurará para dejarlo en las condiciones en que estaba antes de la instalación de lo removido. Cualquier bien no removido a la expiración de la duración de este Contrato o a su terminación anticipada, se considerará como abandonado por EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR tendrá derecho a retenerlo o a deshacerse del mismo, según éste último decida.

EL ARRENDATARIO deberá de entregar EL LOCAL COMERCIAL libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo, fiscal o de obligación de terceros, al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento de las áreas comunes.

CLÁUSULA SEXTA.- NOMBRE COMERCIAL y GIRO. EL ARRENDATARIO se obliga a operar EL LOCAL COMERCIAL, bajo el NOMBRE COMERCIAL descrito en la Carátula de este contrato y será ocupado y destinado únicamente para el GIRO previsto en la propia Carátula. EL ARRENDATARIO por el presente, garantiza que tiene el pleno derecho a usar el NOMBRE COMERCIAL por toda la duración de este Contrato y que dicho uso de ninguna forma infringirá los derechos de terceros.

Le está absolutamente prohibido a EL ARRENDATARIO, modificar dicho NOMBRE COMERCIAL, así como destinar EL LOCAL a un GIRO o destino distinto al que se le autorice en los términos referidos, aceptando EL ARRENDATARIO que el incumplimiento de lo pactado dará derecho a EL ARRENDADOR, tanto a rescindir el presente contrato, como a hacer efectiva la pena convencional a que se refiere la cláusula Séptima siguiente.

De ninguna forma se entenderá que el GIRO o negocio establecido por EL ARRENDATARIO en EL LOCAL en los términos de éste contrato, será exclusivo dentro de "CENTRO MAX BAJIO", ya que todo momento EL ARRENDADOR se reserva expresamente el derecho de arrendar otros LOCALES en "CENTRO MAX BAJIO", para el establecimiento de otros negocios iguales o similares al que opera EL ARRENDATARIO, en el entendido de que éste último no podrá variar la calidad, clase y tipo de las mercancías correspondientes al GIRO mencionado, sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO se obliga a usar y operar durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento LOS LOCALES para el GIRO, observando y cumpliendo para tal efecto, las disposiciones contenidas en EL REGLAMENTO, y aquellas disposiciones emitidas por la Administración de "CENTRO MAX BAJIO" y, en ningún momento dejará de operar EL LOCAL bajo el GIRO.

CLAUSULA SEPTIMA.- IMPORTE y PAGO DE LA RENTA. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, a partir de la fecha consignada en la Carátula de este contrato, como FECHA DE INICIO DEL PAGO DE LA RENTA, la cantidad que como RENTA MENSUAL se señala en la Carátula del presente contrato, de conformidad con lo siguiente:

A.- EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR la RENTA MENSUAL, por mensualidades adelantadas y dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del mes de que trate, deberá de pagarse íntegramente en el domicilio del ARRENDADOR mediante transferencia bancaria a la cuenta no.015170773 de la institución bancaria BANCOMER sin necesidad de aviso previo, desde y partir de la FECHA DE INICIO DEL PAGO DE LA RENTA, durante la duración del presente contrato.

Si EL ARRENDATARIO no pagara el importe de la RENTA MENSUAL a su cargo o cualquier cantidad en forma puntual, conforme al presente Contrato dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha de vencimiento de la misma, entonces EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, un interés moratorio que se calculará a partir de la fecha en que incurra en mora y hasta la fecha en que efectivamente sea pagado el importe de tales conceptos, a razón de multiplicar por 2 (dos) el Costo Porcentual Promedio (CPP) líder a mayor plazo adicionado con 10 diez puntos porcentuales, según publicación del Banco de México en el Diario Oficial de la Federación y que se encuentre vigente en la fecha en que se efectúe el pago correspondiente. El cómputo del interés a que se hace referencia en el párrafo inmediato anterior, se hará por periodos mensuales, no obstante que la morosidad corresponda a favor día.

Conviene expresamente EL ARRENDATARIO, que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro, aun cuando ocupe EL LOCAL a favor día o parte de cualquier mes. EL ARRENDATARIO desde el momento de la FECHA DE INICIO DE VIGENCIA de éste contrato, renuncia a los derechos sobre disminución de la RENTA MENSUAL que le conceden los artículos 1918 y 1919 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus correlativos o concordantes de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

Acuerdan las partes que la RENTA MENSUAL pactada en este contrato y referida en la Carátula, se incrementará en forma automática y sin necesidad de aviso previo, de manera ANUAL conforme al porcentaje acumulado que resulte de la inflación (Índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro indicador económico que lo sustituya) que dé a conocer el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o en la publicación que lo sustituya, en el periodo de 6 (seis) meses inmediatos anteriores a la fecha de ajuste, y tomando como base para dicho cálculo la FECHA DE INICIO DE VIGENCIA.

Las partes convienen que en el supuesto de que el Índice Nacional de Precios al Consumidor, se incremente en un 25% (veinticinco por ciento) o más antes de que concluya el periodo de que se trate, la RENTA MENSUAL convenida se ajustará de inmediato a partir del mes en que esto hubiere ocurrido, comenzando entonces a correr un nuevo periodo para efectos de lo señalado en la presente cláusula.

En el supuesto de que el mes en que deba efectuarse el incremento de la RENTA MENSUAL, el Banco de México no hubiere publicado dicho índice, el ajuste de renta correspondiente se realizará considerando el publicado en el mes inmediato anterior al que corresponda el incremento, debiendo ajustarse una vez que se publique el correspondiente al mes en que debe efectuarse el ajuste de RENTA MENSUAL, mismo que se hará retroactivo al primer mes del nuevo año de que se trate. En el caso de que el Banco de México deje de publicar el índice Nacional de Precios al Consumidor, los incrementos en la RENTA MENSUAL deberán efectuarse usando el procedimiento que dicho banco haya utilizado para sustituir el índice mencionado.

Las cantidades que correspondan a RENTA MENSUAL, o cualquier otro concepto pagaderas conforme a cualquier estipulación de este Contrato, si EL ARRENDATARIO no las pagare, EL ARRENDADOR tendrá derecho a ejercitar todos los derechos, acciones y recursos estipulados y derivados del presente Contrato, incluyendo la terminación anticipada del contrato.

EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR conjuntamente con el pago de la renta mensual, el importe de los gastos comunes o cuotas de mantenimiento que le correspondan.

Las partes acuerdan que los pagos que realice EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, se aplicarán en el siguiente orden: (i) Pago de las penas convencionales que se hubieran actualizado por incumplimiento a cualquier obligación pactada en este contrato; (ii) pago de intereses pactados; (iii) pago de las rentas más atrasadas, en caso de existir éstas y sin perjuicio de demandar la rescisión del contrato; (iv) pago de la renta corriente; (v) pago de los gastos o cuotas de mantenimiento de áreas comunes; (vi) pago de cualquiera otra de las obligaciones contraídas en el presente contrato y que estén a cargo de EL ARRENDATARIO.

CLÁUSULA OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO, PENA CONVENCIONAL, GASTOS Y COSTAS.-

El incumplimiento de las obligaciones que el presente contrato impone a EL ARRENDATARIO, independientemente del ejercicio de la facultad rescisoria del contrato de arrendamiento que pudiere corresponderle a EL ARRENDADOR, darán derecho a EL ARRENDADOR para imponer a EL ARRENDATARIO incumplido, sin tener que acreditar nada más que el incumplimiento respectivo, una pena convencional a título de reparación de daños y perjuicios equivalente al importe de 30 treinta días del salario mínimo general vigente en la ciudad de León, Guanajuato, por cada día de incumplimiento.

De igual forma las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de EL ARRENDATARIO, éste tendrá la obligación de pagar a EL ARRENDADOR, los gastos y costas que se le ocasionen o que tenga que erogar por el inicio o defensa y seguimiento de cualquier acción judicial o extrajudicial, importe que será del orden del 15% quince por ciento del total de las prestaciones reclamadas.

CLÁUSULA NOVENA.- CAUSAS DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA.

A. CAUSAS DE RESCISIÓN.- Las partes acuerdan que serán causas de rescisión del presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna, cualquier incumplimiento de las obligaciones en que incurra EL ARRENDATARIO con motivo de este contrato, consignéndose en forma enunciativa y no limitativa, las siguientes:

Dejar de cumplir EL ARRENDATARIO puntualmente con el pago de una o más de las mensualidades de la RENTA MENSUAL o demás conceptos de pago estipulados en este Contrato.

No cumpla EL ARRENDATARIO con cualquiera de las restricciones relativas al uso y funcionamiento de EL LOCAL.

Que EL ARRENDATARIO durante la vigencia de éste contrato, cambie el GIRO mencionado en la Cláusula Quinta de éste instrumento.

Cualquier certificación, reporte o documento que debiera ser entregado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR conforme a este Contrato, contenga información falsa.

Realice EL ARRENDATARIO cualquier acto u omisión contrario a las normas y disposiciones contenidas en EL REGLAMENTO y/o EL MANUAL.

La falta de pago de uno o más gastos comunes o cuotas de mantenimiento y demás aportaciones al Centro Comercial "CENTRO MAX BAJÍO", conforme a este Contrato y EL REGLAMENTO.

EL ARRENDATARIO incumpla con cualquier otra de las obligaciones o pactos contenidos en el presente Contrato, EL REGLAMENTO o incurra en incumplimiento que conforme al Código Civil para el Estado de Guanajuato deba ser causal de rescisión de este Contrato.

EL ARRENDATARIO o EL FIADOR o EL OBLIGADO SOLIDARIO, sean declarados en quiebra o suspensión de pagos o que sea clausurada la negociación que funcione en EL LOCAL COMERCIAL.

Se emplace a huelga a EL ARRENDATARIO y esta estalle en EL LOCAL.

EL FIADOR o EL OBLIGADO SOLIDARIO, resulte insolvente por cualquier causa, los Seguros no se encuentren vigentes.

No pague EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, los gastos comunes o cuotas de mantenimiento que le correspondan por el uso de EL LOCAL.

Que EL ARRENDATARIO no inicie operaciones de venta al público en general en la fecha señalada en la carátula del presente contrato.

Que EL ARRENDATARIO por cualquier circunstancia mantenga cerrado al público EL LOCAL, salvo consentimiento previo, expreso y por escrito de EL ARRENDADOR, acumulando 15 (quince) días en un periodo de 12 (doce) meses, con excepción de los días permitidos para el cierre de LOS LOCALES señalados en EL REGLAMENTO de Operación que rige en "CENTRO MAX BAJIO", mismo que se agrega al presente contrato como Anexo "C" manifestando EL ARRENDATARIO conocer su contenido.

Si EL ARRENDATARIO subarrienda EL LOCAL total o parcialmente sin consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR.

En caso de embargo decretado sobre la negociación mercantil de EL ARRENDATARIO o sobre los bienes propiedad de éste que se encuentren en EL LOCAL.

Si EL ARRENDATARIO no entrega a EL ARRENDADOR a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes, contados a partir de la fecha de firma de este contrato, el proyecto de adaptación de EL LOCAL.

Si EL ARRENDATARIO no inicia el proceso de adaptación de EL LOCAL, a más tardar dentro de los 7 (siete) días naturales contados a partir de que EL ARRENDADOR apruebe el proyecto de adaptación formulado por EL ARRENDATARIO.

B.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Si EL ARRENDATARIO opta por dar por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento y desea desocupar EL LOCAL antes de la fecha de terminación de contrato, para hacerlo deberá estar al corriente en el pago de las rentas y de cualquier otro adeudo derivado de este mismo, incluyendo los derivados de la aplicación de penas convencionales y además deberá pagar a EL ARRENDADOR por concepto de indemnización, el equivalente al 50% cincuenta por ciento de las RENTAS MENSUALES que estén pendientes de generarse durante el plazo forzoso pactado en el arrendamiento; obligándose además EL ARRENDATARIO, a notificar la desocupación del inmueble por escrito, en forma fehaciente a EL ARRENDADOR, con un mínimo de 3 (3) meses de anticipación a la fecha de desocupación y entrega.

En caso de que EL ARRENDATARIO no diere a EL ARRENDADOR el aviso de desocupación con la anticipación indicada, deberá pagar como indemnización por su incumplimiento, el 100% (cien por ciento) del importe de la renta vigente por el tiempo que resulte de la diferencia entre la fecha de desocupación y la fecha en que debió haber entregado el escrito se asiente antes citado. Una vez dado el aviso de desocupación referido en el párrafo anterior, EL ARRENDATARIO se obliga a cumplirlo en sus términos, aceptando que en caso contrario aumentará el precio de la última RENTA MENSUAL vigente en un 100% (cien por ciento) a partir de la fecha en la que se comprometió a desocupar, sin que esto implique renovación o prórroga del contrato, siendo voluntad expresa de LAS PARTES tan solo el aumento de precio de la RENTA MENSUAL. Este incremento se producirá en igual proporción por cada semestre que transcurra, sin que EL ARRENDATARIO desocupe EL LOCAL, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él como para su Fiador, hasta el momento en que EL LOCAL sea devuelto a EL ARRENDADOR.

En caso de que EL ARRENDATARIO solicitara la terminación anticipada del contrato definitivo antes de que abra las puertas de su negociación al público, la RENTA MENSUAL que se considerará para los efectos señalados en la presente cláusula, será la estipulada en la Carátula del presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA.- ADECUACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO solamente hará adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y/o adiciones de cualquier tipo o naturaleza a EL LOCAL, con la previa aprobación por escrito de EL ARRENDADOR. Todas las adecuaciones, mejoras y adiciones a LOS LOCALES, serán hechas de conformidad con los planos y especificaciones preparados conforme a EL REGLAMENTO, y aprobados por EL ARRENDADOR y con las normas y demás lineamientos estipulados en EL REGLAMENTO, o emitidos por la Administración del centro comercial "CENTRO MAX BAJÍO". La aprobación de EL ARRENDADOR de los planos y especificaciones, no implicará que EL ARRENDADOR asuma cualquier obligación respecto al cumplimiento de aquellos o la conformidad de los mismos con las normas sobre construcción que fueren aplicables y con los requisitos de este Contrato, ni respecto a la precisión de tales planos y especificaciones, por lo tanto, EL ARRENDATARIO será el único responsable respecto a los mismos. Las adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y adiciones a EL LOCAL serán hechas con buena calidad de mano de obra, utilizando materiales de primera calidad y una vez terminado el ARRENDAMIENTO se considerarán inmediatamente incorporados a EL LOCAL y convertidos en propiedad y a favor y beneficio de EL ARRENDADOR, sin que EL ARRENDATARIO tenga derecho a exigir reembolso, pago de indemnización, compensación o satisfacción alguna por dicho concepto, renunciando EL ARRENDATARIO en lo que le favorezcan los artículos respectivos del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN DE OBRAS. Los planos y especificaciones para los acabados e instalaciones en general que EL ARRENDATARIO llevará a cabo en LOS LOCALES, deberán ser autorizados por escrito, por la o las personas que EL ARRENDADOR haya designado para tal efecto, obligándose EL ARRENDATARIO a respetar dichos planos y especificaciones, los cuales formarán parte del presente contrato y que además se registrarán por EL REGLAMENTO que corre agregado como Anexo "C" y en general en cualquier otro criterio adoptado en "CENTRO MAX BAJIO" a ese particular.

Serán a cargo y por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO todos los gastos que se originen por obras de acondicionamiento, reparación, cuidado y conservación de EL LOCAL, así como, la tramitación de todos y cada uno de los permisos que requieran para tal efecto y aun los que requiera para poner en funcionamiento la negociación que le hubiere sido autorizada establecer en EL LOCAL, de acuerdo al GIRO especificado en la Carátula del presente contrato.

Durante el tiempo que ocupe EL ARRENDATARIO para llevar a cabo dichas obras, se obliga a conservar EL LOCAL en perfectas condiciones de higiene, limpieza y seguridad, ya sea en su interior, acceso o el frente.

Todas las obras, mejoras, instalaciones y equipos especiales que hiciere e instale EL ARRENDATARIO, serán propiedad de EL ARRENDADOR y quedarán a beneficio de EL LOCAL al término del presente contrato y EL ARRENDATARIO no podrá retirarlas a menos que, expresamente y por escrito, así se lo solicite EL ARRENDADOR, persona que, en ningún caso, estará obligado a pagarle cantidad alguna por dichas obras o mejoras.

Durante la vigencia de éste contrato, EL ARRENDATARIO requerirá del consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR, para realizar cualquier obra dentro y fuera de EL LOCAL, sin el cual no podrá EL ARRENDATARIO realizar ninguna de ellas.

A efecto de lo anterior, EL ARRENDATARIO se obliga a entregar los planos y especificaciones (proyecto de adaptación) respecto de EL LOCAL, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes, contados a partir de la fecha de firma de este contrato.

Así mismo, EL ARRENDATARIO se obliga a iniciar su obra de adaptación de LOS LOCALES, a más tardar dentro de los 7 (siete) días naturales, contados a partir de que EL ARRENDADOR haya aprobado su proyecto de adaptación.

Ambas partes convienen desde este momento de manera expresa, en que el simple incumplimiento a cualquiera de las dos obligaciones antes consignadas, darán derecho a EL ARRENDADOR de rescindir el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, aplicando en su favor toda y cualesquier cantidad que a dicha fecha de incumplimiento hubiere recibido de EL ARRENDATARIO, quien de forma expresa renuncia a ejercer acción o derecho alguno en contra de EL ARRENDADOR por tales conceptos.

Lo anterior, sin menoscabo de las diversas causales de rescisión estipuladas en este contrato y de las acciones legales que le asisten a EL ARRENDADOR para hacer valer sus derechos y defender sus intereses en este contrato.

Es de advertir, que para el caso de que EL ARRENDADOR no apruebe a EL ARRENDATARIO su proyecto de adaptación de EL LOCAL, por no sujetarse éste a los lineamientos establecidos en el manual de adaptaciones, EL ARRENDATARIO deberá corregir y depurar su proyecto en el menor tiempo posible, ya que a partir de la no aprobación del proyecto de mérito, se empezará a computar un nuevo plazo de entrega, mismo que será de diez días naturales, contados a partir de aquel en que se le haga saber a EL ARRENDATARIO la no aprobación del proyecto; por lo que en caso de incumplimiento en tal depuración de proyecto de adaptación, EL ARRENDADOR podrá rescindir este contrato en los términos antes detallados.

EL ARRENDATARIO se obliga a obtener de EL ARRENDADOR su autorización escrita para poder colocar anuncios publicitarios que den hacia el exterior de EL LOCAL, ya que éstos estarán sujetos a EL REGLAMENTO con que opere el Centro Comercial "CENTRO MAX BAJIO". Lo anterior, previo acreditamiento de EL ARRENDATARIO frente a EL ARRENDADOR, de que ha solicitado y se le han otorgado las autorizaciones respectivas y aplicables de las autoridades competentes en la Ciudad de León, Guanajuato.

Así mismo, EL ARRENDATARIO manifiesta desde este momento su consentimiento para que EL ARRENDADOR durante la vigencia del presente contrato, pueda realizar cualquier obra de remodelación, ornato, mantenimiento, adiciones, cambios o mejoras que impliquen cualquier tipo de modificación o alteración, incluso de carácter estructural, que EL ARRENDADOR considere razonablemente conveniente y benéfica para el Centro Comercial "CENTRO MAX BAJIO", sin otra limitación que la de no privar, en la medida de lo posible, el uso y goce de LOS LOCALES a EL ARRENDATARIO, en el entendido de que, en casos urgentes o necesarios en los que deba privarse del uso y goce de EL LOCAL a EL ARRENDATARIO, éste no tendrá por ello algún derecho o reclamo frente a EL ARRENDADOR por concepto de indemnización, compensación, o cualquier otro similar o análogo, no obstante lo dispuesto por el artículo 1921 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y su correlativo o concordante en las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- ACTOS DE TERCEROS. EL ARRENDATARIO protegerá, indemnizará y mantendrá en paz y a salvo a EL ARRENDADOR y/o a cualquier causahabiente o arrendatario de locales comerciales en el centro comercial "CENTRO MAX BAJIO" o terceras personas contra y respecto a cualesquier reclamos, demandas, responsabilidades, multas, acciones, procedimientos, órdenes, decretos, sentencias de cualesquier materia o naturaleza por parte, o a favor, de cualesquier personas, y contra y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos, incluyendo honorarios de abogados, que resulten o se relacionen con pérdida de vidas, daños corporales o personales o daños a propiedad que surjan directa o indirectamente por cualquier accidente y otro suceso dentro, sobre o en EL LOCAL, ocasionando total o parcialmente por el uso y ocupación de EL LOCAL, mejoras, instalaciones, anexos o cosas en el mismo, o por cualquier acto y omisión de EL ARRENDATARIO, concesionario o licenciataria de EL ARRENDATARIO, o los respectivos trabajadores, agentes, contratistas o invitados de los anteriores, dentro, sobre o en, o desde EL LOCAL o sus anexos o cosas en el mismo o en cualquier área común del centro comercial "CENTRO MAX BAJIO" o cualquier acción de EL ARRENDADOR o de sus representantes, mandatarios, factores, dependientes o trabajadores de EL ARRENDADOR o personal de la Administración del Centro Comercial, que sea hecha confiando en cualquier acto u omisión de EL ARRENDATARIO o los respectivos trabajadores o contratistas de los anteriores.

EL ARRENDATARIO en este acto, bajo su propio riesgo, libera a EL ARRENDADOR y sus causahabientes, de la manera más amplia que proceda conforme a derecho, de toda reclamación o demanda de cualquier tipo, incluyendo por pérdida de vida, daño corporal o personal, daño a mercaderías, equipos, accesorios y otras propiedades, o daños al negocio o por interrupciones del mismo, que surjan, directa o indirectamente por el uso y ocupación de EL LOCAL en el Centro Comercial o resultaren de cualquier condición o estado de reparación o condición del mismo presente o futura.

EL ARRENDADOR y sus causahabientes no serán responsables frente a EL ARRENDATARIO o sus causahabientes por cualquier pérdida de vida, daños corporales o personales o daños a propiedades o negocios o por interrupción de negocios que pudieran ser ocasionadas por cualquier falta de parte de cualquier inquilino y ocupante del Centro Comercial.

EL ARRENDATARIO dará pronto aviso por escrito a EL ARRENDADOR y la Administración del Centro Comercial en caso de incendio o cualquier otro suceso o accidente en LOS LOCALES o en el Centro Comercial, de cualquier defecto en uno y otro o en cualquier mejora, accesorio, maquinaria o equipo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- SERVICIOS.- EL ARRENDATARIO contratará a su nombre y pagará antes de su vencimiento todos los servicios públicos prestados o proveídos en EL LOCAL, incluyendo agua, drenaje, gas, electricidad, teléfonos, instalaciones para tratamiento de drenajes y similares, junto con todos los impuestos u otros cargos o tributos respecto a tales servicios públicos. Si EL ARRENDADOR proveyera agua o si tuviera que pagarla EL ARRENDADOR debido a que hubiere medidores maestros, EL ARRENDATARIO adquirirá de EL ARRENDADOR la provisión de los mismos a precios no mayores a los que le serían cobrados por las entidades que los prestaren para clientes comerciales de similar tamaño en el área donde EL LOCAL se ubiquen más un 10% (diez por ciento) a favor de EL ARRENDADOR por el concepto de gastos operativos y administrativos al respecto. Cualquiera de tales precios por servicios proveídos por EL ARRENDADOR deberá pagarse por EL ARRENDATARIO dentro de los 15 (quince) días siguientes a la facturación de los mismos. En ningún caso será responsable EL ARRENDADOR por la calidad, cantidad, falta o interrupción de tales servicios a EL LOCAL COMERCIALES. EL ARRENDATARIO expresamente acepta que EL ARRENDADOR y/o la Administración del Centro Comercial "CENTRO MAX BAJÍO" tendrán derecho, avisando a EL ARRENDATARIO o sin necesidad de ello en caso de emergencia, de cortar y de discontinuar el servicio de gas, agua, electricidad y cualesquier otros, cuando tal corte sea necesario para hacer reparaciones o modificaciones. Tal acto por EL ARRENDADOR y/o la Administración del Centro Comercial, no se considerará como perturbación o molestia de la posesión de EL LOCAL ni se considerará como un supuesto para retener el pago de la RENTA MENSUAL, ni el pago de los GASTOS COMUNES.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN, TRASPASO, DONACIÓN, VENTA O TRANSMISIÓN.- EL ARRENDATARIO no podrá de cualquier forma transferir o ceder parcial o totalmente sus derechos y obligaciones derivados de este contrato y no dará en Subarrendamiento todo o parte de EL LOCAL, ni permitirá de forma alguna que terceros ocupen el mismo sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR, cuyo consentimiento puede ser negado por cualquier causa o razón. EL ARRENDATARIO deberá informar anticipadamente a EL ARRENDADOR sobre cualquier cambio en la distribución de las acciones que conforman su Capital Social, en los casos en que EL ARRENDATARIO sea persona moral. Bajo esta circunstancia EL ARRENDADOR tendrá en este caso el derecho de: (a) No hacer nada, o (b) Dar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

Si EL ARRENDADOR toma la opción (b) de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, será considerado como una cesión, en consecuencia un incumplimiento de EL ARRENDATARIO y se procederá a lo dispuesto por la cláusula Octava de este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS, DERECHOS y GASTOS.- Todos los impuestos, derechos, contribuciones y gastos que origine este contrato, ya sean federales, estatales o municipales, en especial el impuesto de radicación o cualquier otro similar o que lo sustituya, serán a cargo de EL ARRENDATARIO, a excepción del Impuesto Predial, que será pagado por EL ARRENDADOR.

El Impuesto al Valor Agregado correspondiente a la renta o cualquier otro similar o análogo que lo sustituya o complementa, será trasladado a EL ARRENDATARIO en los términos de ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA.- EL ARRENDATARIO se obliga en todo tiempo a conservar EL LOCAL, en buenas condiciones debiendo cubrir todos los gastos de conservación, limpieza, pintura, reparaciones sanitarias y la reposición de equipo, vidrios, chapas, etc., que sufrieran desperfectos, ello con independencia de las cuotas de mantenimiento y cualquier otro desperfecto que deberá cubrir respecto de las áreas comunes; también será por su cuenta la vigilancia, así como la prevención de ilícitos de su personal o personas extrañas y clientes dentro del mismo, sin que EL ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por este concepto.

Sin perjuicio de lo anterior, EL ARRENDATARIO será responsable de los daños que por omisiones, descuidos, o mal uso de LOS LOCALES ocasionen a "CENTRO MAX BAJIO" o a cualquiera de sus inquilinos, obligándose desde éste momento a reparar dichos daños de manera inmediata y en caso no hacerlo en un término prudente a discrecionalidad de EL ARRENDADOR, éste podrá hacerle exigibles las cantidades necesarias para tales reparaciones.

EL ARRENDADOR podrá exigir en todo momento a EL ARRENDATARIO durante la vigencia de presente contrato, la realización de cualquier tipo de modificación, adaptación y/o compostura que resulte necesaria para mantener EL LOCAL en el estado óptimo de conservación, o como consecuencia de los proyectos de remodelación y embellecimiento que se llegaren a efectuar dentro de "CENTRO MAX BAJIO", obligándose EL ARRENDATARIO al cumplimiento de dicho requerimiento en el plazo que para tales efectos señale EL ARRENDADOR y que deberá ser congruente con el tipo de obra ó compostura que se requiera. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO al requerimiento de EL ARRENDADOR, facultará a éste último a dar por rescindido el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte.

CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA.- GASTOS A CARGO DE EL ARRENDATARIO, CORRESPONDIENTES A LOS SERVICIOS y ÁREAS COMUNES. Los gastos de mantenimiento, conservación, reparación, servicios y demás de las áreas comunes de "CENTRO MAX BAJIO", que deberá absorber EL LOCAL, serán cubiertos por EL ARRENDATARIO, por mensualidades adelantadas.

EL ARRENDATARIO deberá pagar estas cuotas de mantenimiento dentro de los quince días hábiles del mes que corresponda; en la inteligencia de que, si no da cumplimiento puntual a esta obligación, EL ARRENDADOR tendrá el derecho de cobrar a EL ARRENDATARIO un interés moratorio que será determinado de acuerdo a lo que se establece en el apartado B de la Cláusula Sexta de éste contrato, cuyo contenido íntegro se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales.

Queda entendido por las partes que la cuota por concepto de los gastos de mantenimiento a que se refiere la presente cláusula, tales como, mantenimiento, conservación, reparación, servicios y demás de las áreas comunes, será el equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total de la renta que esté cubriendo EL ARRENDATARIO de tiempo en tiempo.

Únicamente serán por cuenta de EL ARRENDADOR aquellas obras de mantenimiento y reparación que se requieran debido a daños causados a la cimentación, techos, azoteas o partes estructurales de "CENTRO MAX BAJIO", siempre y cuando dichos daños no hubieren sido ocasionados por actos u omisiones por parte de EL ARRENDATARIO o de cualquiera otros ocupantes, usuarios o propietarios de locales comerciales de "CENTRO MAX BAJIO".

Con respecto de EL LOCAL, EL ARRENDATARIO se obliga a notificar a EL ARRENDADOR la necesidad de dichas reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause y determinados en su caso por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR, una vez que tenga noticia de la necesidad de estas reparaciones mayores, llevará a cabo las obras correspondientes en forma tal que afecte en la menor manera posible el uso y goce de EL LOCAL por parte de EL ARRENDATARIO. Los pagos que realice EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, se aplicarán en el siguiente orden: (i) Pago de las penas convencionales que se hubieran actualizado por incumplimiento a cualquier obligación pactada en este contrato; (ii) pago de intereses pactados; (iii) pago de las rentas más atrasadas, en caso de existir éstas y sin perjuicio de demandar la rescisión del contrato; (iv) pago de la renta corriente; (v) pago de los gastos o cuotas de mantenimiento de áreas comunes; (vi) pago de cualquiera otra de las obligaciones contraídas en el presente contrato y que estén a cargo de EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDADOR no tiene obligación de hacer publicidad alguna, ya sea de los locales dados en arrendamiento a diferentes personas, físicas o morales, ni del Centro Comercial "CENTRO MAX BAJIO", ni de ninguna otra, razón por la cual la publicidad que en su momento se llegare a contratar, será en todo caso a cargo y por cuenta de EL ARRENDATARIO o bien del grupo de condóminos o arrendatarios que la promuevan.

La arrendadora se obliga a responder por los vicios ocultos y defectos de construcción que presente el local durante la vigencia del presente contrato obligándose a realizar todas las reparaciones que sean necesarias, así como el mantenimiento mayor que en su caso sea requerido, como la impermeabilización de techos.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- SEGUROS.- EL ARRENDATARIO se obliga a contratar y a mantener vigente durante la duración de este contrato y por el plazo que ocupen LOS LOCALES, con la institución de seguros (mexicana, reconocida y de primer nivel) que apruebe EL ARRENDADOR, un seguro para cubrir los daños materiales que pudieran ser causados en EL LOCAL, por fuego, huelgas, alborotos populares o vandalismo, o cualquier otro acto asegurable comúnmente incluido en las pólizas de cobertura amplia.

Así mismo EL ARRENDATARIO, se obliga a contratar, antes de que le sea entregada la posesión de EL LOCAL, o bien en la fecha señalada en la Carátula del presente contrato, un seguro de responsabilidad civil que cubra, en su caso, los eventos a que se refiere el capítulo Primero, del Título Primero, del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Guanajuato, y sus correlativos o concordantes en las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, hasta por una cantidad que de ninguna forma podrá ser inferior a 1,000 (mil) salarios mínimos generales mensuales aplicables en la Ciudad de León, Guanajuato, toda vez que EL ARRENDADOR no será responsable de daños, pérdidas o robos, en o a los bienes de EL ARRENDATARIO o de terceras personas que se encuentren dentro de EL LOCAL, ni será responsable de lesiones o daños que se causen a personas o bienes, por incendio, explosión desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, nieve o por fuga de tuberías, aparatos o instalaciones hidráulicas o sanitarias o de cualquier otra naturaleza similar, que ocurran dentro de EL LOCAL, obligándose EL ARRENDATARIO a proporcionar a EL ARRENDADOR copia de la póliza del seguro de referencia en un plazo que no excederá de 5 (cinco) días contados a partir de su expedición, teniendo como FECHA DE INICIO DE VIGENCIA, precisamente el día en que EL LOCAL sean

entregadas a EL ARRENDATARIO, obligándose éste a mantener en vigor dicho seguro durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato y por el plazo en que ocupe EL LOCAL, incluyendo además el periodo cedido para realizar las adaptaciones de EL LOCAL.

Se conviene que todos los bienes propiedad de EL ARRENDATARIO, que se encuentren dentro de EL LOCAL, estarán bajo su propia responsabilidad cuidado o riesgo, razón por la cual releva expresamente a EL ARRENDADOR de toda responsabilidad respecto de lo que ocurra a los mismos, obligándose, igualmente, a colocar en EL LOCAL, los extinguidores o extintores que señale la compañía de seguros y mantenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento.

EL ARRENDATARIO se obliga a cubrir todas las primas de seguro. Así como, cualesquiera otros costos y gastos que se originen con motivo de la contratación y mantenimiento en vigor de las pólizas de seguros a que se refiere ésta cláusula, en los términos y condiciones arriba mencionados, conviniéndose en forma expresa que en caso de que EL ARRENDADOR cubra cualquier suma, o efectúe cualquier otro gasto como resultado del daño o destrucción, EL ARRENDATARIO, se obliga a rembolsar a EL ARRENDADOR, de inmediato y sin necesidad de requerimiento, cualquier cantidad que esta hubiera erogado por este motivo, más los intereses correspondientes, que serán calculados a la tasa de interés y en los términos y condiciones que se mencionan en este contrato.

Dichas pólizas deberán enviarse copia a EL ARRENDADOR en un término de 10 diez días calendario a partir de la formalización de éste contrato; asimismo, deberá enviarse copia a EL ARRENDADOR de las renovaciones anuales futuras.

Todas las pólizas de seguros aquí estipuladas, deberán designar mediante endoso como beneficiario preferente e irrevocable a EL ARRENDADOR.

Los montos mínimos de cualquier cobertura de los seguros que deba contratar EL ARRENDATARIO conforme al presente contrato, no limitará las responsabilidades de EL ARRENDATARIO conforme a los términos de esta cláusula o de cualquier otra parte de éste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- ÁREAS COMUNES Y ESTACIONAMIENTO. EL ARRENDATARIO tendrá derecho a usar las áreas comunes del Centro Comercial "CENTRO MAX BAJIO", junto con el resto de los inquilinos, usuarios o propietarios de locales o tiendas ancla de "CENTRO MAX BAJIO", así como sus clientes, mismas que estarán sujetas, en todo tiempo, a EL REGLAMENTO de operación y administración que rija dentro de "CENTRO MAX BAJIO", mismo que formará parte de éste contrato. Por lo que se refiere al área de estacionamiento, queda convenido por las partes que se considerará como área común de "CENTRO MAX BAJIO", teniendo derecho a usar EL ARRENDATARIO, sus empleados y/o clientes dicha área de estacionamiento, quedando por lo tanto prohibido a EL ARRENDATARIO, reservarse para sí espacios exclusivos del estacionamiento, usar ésta área para prestar servicios al público o para vender en ésta cualquier tipo de artículos.

El derecho de uso que en ésta cláusula se concede a EL ARRENDATARIO, se limita hasta donde tenga alcance el cupo del área de estacionamiento en "CENTRO MAX BAJIO", razón por la cual, en ningún caso, EL ARRENDATARIO tendrá derecho de reclamar a EL ARRENDADOR que dicho estacionamiento resulta insuficiente para dar cabida a los vehículos de EL ARRENDATARIO, los de sus empleados o los de sus clientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- SERVICIO DE VALET PARKING. Únicamente con la autorización de "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" podrá prestar el servicio de Valet Parking o de personal destinado a estacionar los vehículos de sus clientes, empleados o cualquier tercero por sí o por medio de terceros.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- INSPECCIÓN DE EL LOCAL. EL ARRENDATARIO se obliga a permitir que personal autorizado por EL ARRENDADOR inspeccione LOS LOCALES, durante días y horas hábiles, con el propósito de verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por EL ARRENDATARIO en los términos de éste contrato, relativas al uso y destino de LOS LOCALES, así como a su estado de conservación y funcionamiento, aceptando cumplir las disposiciones, políticas y normas que regirán el funcionamiento de "CENTRO MAX BAJIO", basándose en los reglamentos establecidos, siempre y cuando notifique por escrito de esta vit con 24 hrs. de anticipación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.

A. EL ARRENDADOR por el presente acusa recibo, salvo buen cobro en caso de pago con cheque de parte de EL ARRENDATARIO, de el DEPOSITO EN GARANTÍA, el cual mantendrá como garantía del total y fiel cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente Contrato, entendiéndose expresamente que el DEPOSITO EN GARANTÍA no constituye anticipo de rentas, ni monto de daños y perjuicios a EL ARRENDADOR en caso de incumplimiento por EL ARRENDATARIO. A EL ARRENDADOR no se le podrán exigir cuentas del uso del DEPÓSITO EN GARANTÍA, que lo mantenga en custodia, ni que pague intereses sobre el mismo. El DEPOSITO EN GARANTÍA no será objeto de otorgarlo en prenda, empeñado, cedido, transferido o gravado por EL ARRENDATARIO y cualquiera de tales actos será nulo e ineficaz y no obligará de manera alguna a EL ARRENDADOR. Si EL ARRENDATARIO incumpliera cualquiera de sus obligaciones o pactos derivados del presente Contrato, incluyendo la falta de pago de cualquier RENTA MENSUAL, gastos comunes, cuotas de mantenimiento o demás conceptos o si EL ARRENDADOR hiciera cualquier pago por cuenta del primero, entonces EL ARRENDADOR a su elección y sin perjuicio de los demás derechos o acciones que le correspondieren al respecto, tendrá derecho a aplicar la totalidad del DEPOSITO EN GARANTÍA para compensar a su favor, por los incumplimientos de EL ARRENDATARIO, o pagos de RENTA MENSUAL, gastos comunes o conceptos complementarios de RENTA adeudados por este último; y en tal caso EL ARRENDATARIO, inmediatamente que se lo solicite EL ARRENDADOR, entregará a EL ARRENDADOR la cantidad que fuera necesaria para que el DEPOSITO EN GARANTÍA fuera por la misma cantidad que el original. En caso de cualquier procedimiento de quiebra, suspensión de pagos, concurso, insolvencia o similares fueran instituidos en contra de EL ARRENDATARIO, el DEPOSITO EN GARANTÍA se considerará aplicable, en primer lugar y grado, al pago de cualesquier RENTA y demás conceptos adeudados a EL ARRENDADOR durante cualquier período previo a tal institución de procedimientos y, el resto, si lo hubiere, puede ser retenido por EL ARRENDADOR en pago parcial de los daños y/o perjuicios que este sufre. El DEPÓSITO EN GARANTÍA, servirá para garantizar, hasta donde alcance, entre otras cosas:

1.- El pago de cualquier prestación u obligación insoluta a cargo de EL ARRENDATARIO derivada del presente contrato.

2.- El costo de cualquier reparación que requiera EL LOCAL por los desperfectos causados por EL ARRENDATARIO, sus empleados, contratistas, clientes o invitados; 3.- El pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir por parte de EL ARRENDATARIO, al término de éste contrato y/o a la desocupación y entrega de EL LOCAL, tales como: cuotas de mantenimiento, servicio telefónico, energía eléctrica, agua, impuestos, etcétera. EL ARRENDATARIO se obliga, durante toda la vigencia de éste contrato y hasta en tanto no desocupe y entregue EL LOCAL, a mantener y a actualizar el monto de dicho depósito en la misma proporción en que se incremente la RENTA MENSUAL de EL LOCAL, dentro de los siguientes 5 (cinco) días hábiles a aquel en que ocurra efectivamente el incremento, sin necesidad de requerimiento previo por parte de EL ARRENDADOR.

Las partes acuerdan que 60(SESENTA) días después de la terminación del presente contrato de arrendamiento y/o a la fecha de entrega de los comprobantes de las compañías prestadoras de servicios a EL LOCAL, en las que conste que no se les adeuda cantidad alguna, lo que ocurra primero, EL ARRENDATARIO tendrá el derecho a la devolución sin interés del depósito entregado, o su remanente, en caso de que parte del mismo hubiese sido utilizado para cubrir los conceptos a que antes se ha hecho referencia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- EL ARRENDATARIO deberá entregar al EL ARRENDADOR 12 pagares que mantendrá vigente durante la DURACION DEL CONTRATO de arrendamiento y/o mientras ocupe EL LOCAL, a partir de LA FECHA DE INICIO DE VIGENCIA del mismo, por la cantidad que ampare el monto de RENTA de EL LOCAL por la DURACION DEL CONTRATO de arrendamiento, más el impuesto al valor agregado, a fin de garantizar el fiel cumplimiento de pago de todas las obligaciones por EL ARRENDATARIO en este contrato. EL ARRENDADOR deberá entregar a EL ARRENDATARIO la póliza de la fianza respectiva en la misma fecha de entrega física de EL LOCAL.

Los pagarés que se otorguen para el cumplimiento del presente contrato, solo podrán cancelarse con autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO deberá entregara EL ARRENDADOR los pagarés respectivos, simultáneamente a la entrega física de EL LOCAL, o bien, en la fecha consignada en la Carátula del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- REPORTE DE VENTAS.- EL ARRENDATARIO se obliga a presentar a EL ARRENDADOR una declaración mensual que establezca la cantidad de las Ventas Brutas realizadas en EL LOCAL objeto del presente contrato. Dicha declaración mensual de Ventas Brutas deberá ser entregada a EL ARRENDADOR en la misma fecha en que se realice el pago de la RENTA, es decir, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes de que se trate, vía fax, mail o directamente en las oficinas administrativas de EL ARRENDADOR ubicadas en el Centro Comercial denominado "CENTRO MAX BAJIO", ubicado entre el Boulevard Juan José Torres Landa y Boulevard Adolfo López Mateos, con número oficial 2518 de este último Boulevard, en la Ciudad de León, Guanajuato, oficinas ubicadas actualmente en el Local número 102 del referido Centro Comercial, o cualquier otro que para estos efectos se le indique.

Así mismo, en virtud de ésta cláusula, EL ARRENDADOR se obliga a no divulgar a terceros la cantidad de Ventas Brutas, manifestando que sólo necesita conocer estas cifras para fines estadísticos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- OBLIGADO SOLIDARIO.- A fin de garantizar el debido y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO derivadas de este contrato, la persona que aparece como OBLIGADO SOLIDARIO en la Carátula de éste Contrato, se constituye como tal, respecto de todas las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO derivadas de éste Contrato; renunciando a los beneficios de orden y excusión que pudieran derivar en su favor de la Legislación Civil aplicable al caso. Para los efectos legales a que haya lugar, manifiesta el **OBLIGADO SOLIDARIO** ser titular del descrito en la Carátula de éste Contrato, el cual se obliga a mantener libre del gravamen durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato y hasta que las rentas, cuotas de mantenimiento y demás servicios contratados en EL LOCAL, hayan sido liquidados íntegramente al EL ARRENDADOR.

Se estipula expresamente que la responsabilidad del OBLIGADO SOLIDARIO no cesará sino hasta el día en que EL ARRENDADOR se dé por recibido a su entera satisfacción de EL LOCAL materia de este contrato y no exista adeudo alguno derivado de este instrumento a cargo de EL ARRENDATARIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- El presente contrato se celebra con la libre y espontánea voluntad de ambas partes contratantes, por lo que no existe vicio alguno del consentimiento que pueda provocar su invalidez, ni causa alguna que genere el enriquecimiento ilegítimo para cualquiera de ellas, por lo que, desde ahora, ambas partes

renuncian en beneficio recíproco al derecho de pedir su nulidad por causas de invalidez o reclamar el pago de lo indebido.

Las partes convienen en que este contrato contiene su voluntad expresa en cuanto a lo que en el mismo se especifica, por consiguiente, cualquier otro convenio, contrato o arreglo, en forma verbal o escrita, que se haya elaborado o que tácitamente pudiera indicarse, queda, desde ahora, sin efecto; las posteriores modificaciones que se pudieran hacer a este contrato, no serán efectivas a menos que se hagan por escrito y sean firmadas por ambas partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.- Por la suscripción del presente contrato, EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna para con EL ARRENDATARIO, sus factores, dependientes, empleados, clientes, o bienes con respecto a cualquier lesión o daño a personas o propiedades, por cualquier acto, omisión, circunstancia o cualquier otro motivo derivado del caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo sin limitar, huelgas, paros, mítines, conmociones civiles, acciones militares, sabotajes, disposiciones o controles gubernamentales o cualquier otra causa no imputable directamente a EL ARRENDADOR, si el ARRENDADOR se retrasa en el cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones contraídas en este contrato debido a causas de fuerza mayor o caso fortuito, cualquier fecha de vencimiento deberá prorrogarse por un tiempo igual a aquel que duró la causa de fuerza mayor o el caso fortuito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE EL ARRENDADOR A TRAVÉS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.- EL ARRENDADOR podrá, a su sola elección, ejercer cualquiera de los derechos y facultades que a su favor se convienen en este contrato, ya sea, directamente, o bien, a través de la administración de "CENTRO MAX BAJIO".

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Además de las obligaciones que prevé el **REGLAMENTO**, las partes tendrán las siguientes obligaciones: EL ARRENDADOR dictará las disposiciones necesarias y fijará los horarios y las áreas del Centro Comercial para la realización de las maniobras de carga y descarga de mercancías; procurando que no se lleven a cabo en horas en que el Centro Comercial esté abierto al público, ni en horas pico. EL ARRENDATARIO deberá sujetarse estrictamente a las disposiciones generales y especiales que dicte EL ARRENDADOR al respecto.

EL ARRENDATARIO deberá efectuar por su cuenta las labores de limpieza y recolección de basura en EL LOCAL que ocupe; comprendiendo su responsabilidad las áreas de acceso a los mismos y las áreas adyacentes a ellas y cuidando de no colocar en las áreas de servicio artículos que desmerezcan la buena imagen y presentación del Centro Comercial y de no obstaculizar el libre tránsito de personas.

EL ARRENDADOR será responsable de las labores de limpieza y recolección de basura de las áreas de servicio de EL CENTRO. Este servicio será realizado por medio del uso de los gastos comunes o cuotas de mantenimiento que marca la cláusula Décima Sexta.

EL ARRENDATARIO será responsable de contratar los servicios de fumigación de EL LOCAL COMERCIAL que ocupe, de acuerdo a su giro comercial y al tipo de mercancía que tenga en él y cuando EL ARRENDADOR se lo requiera, o bien EL ARRENDADOR podrá contratar dicho servicio para los locales, teniendo EL ARRENDATARIO la obligación de pagar la cuota correspondiente a EL ARRENDADOR.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: IMPUESTOS, RESPONSABILIDAD LABORAL Y OTRAS OBLIGACIONES. Las partes acuerdan, toda vez que entre ellas no existe relación de principalidad, ni de dependencia, en que cada una de ellas es plenamente responsable del pago de los salarios, prestaciones, impuestos, cuotas del IMSS, INFONAVIT, SAR, etc., que se generen en relación con el personal que a cada una de ellas le presta sus servicios y en general del cumplimiento de las obligaciones fiscales que les correspondan por la celebración y ejecución de este contrato, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes en la materia.

En especial, EL ARRENDATARIO manifiesta que es el único responsable de las obligaciones referidas en relación al personal que contrate para todo lo relacionado a LOS LOCALES COMERCIALES que se le otorga en arrendamiento y para los efectos del destino del mismo conforme a lo estipulado en la cláusula Sexta de este contrato. En consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a sacar en paz y a salvo a EL ARRENDADOR frente a cualquier juicio y/o reclamación que se intente en su contra por tal motivo y a reembolsarle los gastos que realizara por dichos conceptos.

Así mismo, EL ARRENDATARIO conviene en entregar a EL ARRENDADOR, a la firma del presente contrato, una copia de los documentos que acrediten el registro de su establecimiento mercantil ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y de su Cédula de Identificación Fiscal, o en su defecto, copia de su Aviso de Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: DOMICILIOS.- EL ARRENDATARIO y el FIADOR señala como su domicilio convencional para todos los efectos legales a que haya lugar, el estipulado en la Carátula del presente contrato y EL ARRENDADOR, el que se indica a continuación: DE LA LLAVE # 213 1ER PISO, COL. CENTRO COATZACOALCOS, VERACRUZ.

Cualquier aviso que se requiera o se necesite remitir conforme al presente contrato deberá de ser enviado a la parte que deba ser notificada en el domicilio señalado por cada una de las partes, por correo certificado con acuse de recibo o notificación fehaciente en la inteligencia de que el aviso se tendrá como recibido en la fecha en que la parte que deba ser notificada lo reciba en el domicilio que ha dejado indicado.

Cualquier cambio de domicilio o vecindad de las partes que intervienen en el presente contrato, deberá ser comunicado inmediatamente a la otra parte en forma fehaciente, en caso de no hacerlo, los avisos que esta dirija al último domicilio indicado, surtirán plenamente sus efectos y lo liberarán de toda responsabilidad.

SOLICITAMOS LA OPCION DE PRORROGA, El plazo del presente contrato concluirá el día prefijado, sin embargo y previa revisión de las condiciones contractuales, se podrá otorgar una prórroga por un término similar al aquí pactado respetando todas y cada una de las condiciones señaladas en el primer contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: RENUNCIA AL DERECHO DE TANTO. EL ARRENDATARIO renuncia al derecho del tanto que le pudiera corresponder para el caso de que EL ARRENDADOR decida vender EL LOCAL arrendado, ya que manifiesta por este conducto que no tiene ningún interés –bajo condición alguna – de adquirir en propiedad dichas ISLAS.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: DISPOSICIONES GUBERNAMENTALES. EL ARRENDATARIO queda expresamente obligado a dar cumplimiento durante el término de vigencia total del presente arrendamiento a todas las disposiciones, reglamentos, ordenanzas y bandos de gobierno que dicten todas las autoridades competentes; por lo que EL ARRENDADOR no asumirá ninguna obligación o responsabilidad al respecto, en los casos que se requiera documentación relativa al usos de suelo o licencias de construcción del centro comercial, el arrendador proporcionara esta documentación, con la finalidad de que al arrendatario pueda realizar sus trámites de apertura.

CLÁUSULA TRIGESIMA CUARTA: CLAUSURA TEMPORAL. Para el caso de que EL ARRENDATARIO por cualquier motivo o circunstancia, incumpliere con cualesquiera de las disposiciones, reglamentos, ordenanzas o bandos gubernamentales a que se refiere la Cláusula Trigésima Segunda inmediata anterior, y como consecuencia de dicho incumplimiento EL LOCAL fuesen clausuradas por orden de la autoridad respectiva, queda convenido que durante el tiempo que dure dicha clausura EL ARRENDATARIO deberá continuar pagando a EL ARRENDADOR la RENTA mensual que corresponda desde el momento en que ocurra un causal de clausura temporal.

CLÁUSULA TRIGESIMA QUINTA: INTERPRETACIÓN y CUMPLIMIENTO.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, LAS PARTES se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de León, Guanajuato, que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivados del presente contrato, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otro motivo.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEXTA.- “EL ARRENDADOR” se obliga con el “**ARRENDATARIO**” a ratificar el contrato de arrendamiento esto con base al fundamento del artículo 99 del último párrafo del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Comodato y Contratación de servicios para el Municipio de León Guanajuato.

LEIDO que fue el presente contrato, las partes se manifiestan conformes, advertidas y enteradas, sabedoras de las consecuencias legales que contraen, firmando el presente contrato por triplicado, en la ciudad de León, Guanajuato, siendo el día 28 (veintiocho) del mes de diciembre del año 2017 (dos mil dieciséis).

EL ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR.

INMOBILIARIA AMTEL S. A. DE C.V. INMOBILIARIA AMTEL S. A. DE C.V SR.
JORGE R. TERAN MERCADER SR. JOSÉ ANTONIO DAVID NASSER

EL ARRENDATARIO

C.P. MARÍA NÉLIDA RÍOS JÁUREGUI.
DIRECTORA GENERAL DE EGRESOS, DESIGNADA POR EL C.
PRESIDENTE MUNICIPAL PARA SUPLIR LA AUSENCIA DEL C.
TESORERO MUNICIPAL EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL DÍA
21 VEINTIUNO DE DICIEMBRE DEL 2017 DOS MIL DIECISIETE AL
5 CINCO DE ENERO DEL 2018.

TESTIGOS

LIC. GENARO VILLALPANDO HERNÁNDEZ
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS MATERIALES
Y SERVICIOS GENERALES

LIC. MAURICIO ALBERTO RODRIGUEZ GOÑI
DIRECTOR DE CONTROL PATRIMONIAL

Esta hoja pertenece al contrato de arrendamiento del local 19 del Centro Comercial Centro Max Bajío.