

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN: (A) LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "**CENTROS TURÍSTICOS Y CONDOMINIOS**" S.A. POR CONDUCTO DE SU APODERADO GENERAL EL LICENCIADO **DAVID SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, (EN LO SUCESIVO, "LA ARRENDADORA"); -----
(B) EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, REPRESENTADO POR SU MAGISTRADO PRESIDENTE LICENCIADO **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, (EN LO SUCESIVO, "EL ARRENDATARIO"); -----
(LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO SERÁN REFERIDOS CONJUNTAMENTE COMO "LAS PARTES") -----

AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

-----**DEFINICIONES**-----

Para los efectos del presente Contrato, los términos y/o definiciones expresados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les asigna en el presente capítulo, salvo que el contexto así lo requiera. Las expresiones definidas utilizadas en el Contrato, tendrán el mismo significado ya sea que se utilicen en masculino, femenino, singular, plural, o viceversa. -----

1. **La Arrendadora**.- tendrá el significado que se le asigna en el preámbulo del presente Contrato. -----
2. **El Arrendatario**.- tendrá el significado que se le asigna en el preámbulo del presente Contrato. -----
3. "**Contraprestación**".- significa la renta que deberá pagar mensualmente El Arrendatario a La Arrendadora de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Segunda. -----
4. "**Contrato**".- significa el presente Contrato de Arrendamiento. -----
5. "**Destino**".- significa el uso que El Arrendatario deberá realizar en el Inmueble de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Quinta del presente Contrato. -----
6. "**Fecha Efectiva**".- significa la fecha de celebración del presente Contrato. -----
7. "**Fecha de Entrega**".- significa el **Ultimo día del mes de Diciembre de 2022**, día en el que La Arrendadora deberá entregar al La Arrendadora la posesión física, fáctica y material del Inmueble. -----
8. "**Inmueble**" o **El Piso**.- significa la suite marcada con el número **SEGUNDO PISO** del Cuerpo "B" del edificio ubicado en la calle de Gutenberg número 3 antes 101, conocido como Centro Comercial "Las Plazas", en el Centro de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, local que se distingue en el croquis que como "**Anexo A**" se agrega al presente contrato por lo que forma parte integrante del mismo y en el cual consta la superficie, medidas y colindancias. -----
9. "**Interés Moratorio**" significa los intereses que deberá pagar El Arrendatario, en el caso en que la Contraprestación no sea pagada mensualmente de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato. El Interés Moratorio será equivalente a una tasa de **10% Diez por ciento** mensual sobre los saldos insolutos por cada mes o fracción de mes en la que se presente dicho incumplimiento. -----
10. "**Partes**".- Tendrá el significado que se le asigna en el preámbulo del presente Contrato. ---

CON BASE EN LO ANTERIOR, LAS PARTES REALIZAN LAS SIGUIENTES: -----

-----**DECLARACIONES**-----

- I. **DECLARA LA ARRENDADORA, POR CONDUCTO DE SU APODERADO GENERAL:**-----
 1. Que es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas. -----
 2. Que se encuentra debidamente representada por el Licenciado **DAVID SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, quien bajo protesta de decir verdad y bajo su más absoluta responsabilidad manifiesta que la personalidad que ostenta como representante de "**CENTROS TURÍSTICOS**" S.A., no le ha sido revocada, ni en forma alguna modificada, y la acredita con la copia de la escritura pública número 3,175 de fecha 16 de junio de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado **JOSÉ ANTONIO ORDOÑEZ OCAMPO**, Notario Público número 1, de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos. -----
 3. Que es la legítima propietaria del inmueble materia del presente contrato, identificado como suite marcada con el **SEGUNDO PISO del Cuerpo "B"** del edificio ubicado en la calle de Gutenberg número 3 antes 101, conocido como Centro Comercial "Las Plazas", en el Centro de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.-----

4. Que ha recibido la petición de El Arrendatario, respecto de su deseo e intención de continuar arrendando El Piso descrito en la declaración anterior, conforme a las condiciones y características que se establecen en el presente contrato, teniendo éste las medidas y colindancias precisadas en el capítulo de Definiciones, mismas que se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen. -----
5. Que este Contrato ha sido debida y válidamente celebrado y constituye, prevé y crea obligaciones y derechos, válidos y exigibles y que la celebración, entrega, cumplimiento y/u otorgamiento del presente Contrato y la consumación de las operaciones que en el mismo se contemplan (i) no resultarán en incumplimiento de los términos o condiciones establecidos en algún contrato, convenio, compromiso u otro instrumento u obligación del que sea parte o por la que cualquiera de sus bienes pueda ser afectado y (ii) no constituirán un incumplimiento de alguna ley o reglamento u orden de autoridad competente que le pueda afectar. -----
6. Que desea celebrar con El Arrendatario el presente Contrato en los términos, condiciones y bajo las características que más adelante se señalan. -----

II. DECLARA EL ARRENDATARIO, POR CONDUCTO DE SU MAGISTRADO PRESIDENTE:

1. Que de conformidad con los artículos 116 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 109 bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 3 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, 1 y 2 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa, que es un organismo dotado de plena autonomía para dictar sus fallos y establecer su organización, funcionamiento, procedimientos y, en su caso, recursos contra sus resoluciones. -----
2. Que mediante acuerdo PTJA/017/2020 publicado con fecha 30 de diciembre de 2020 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", por el cual asume la Presidencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, por el período comprendido del día 1º de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022. -----
3. Por Acuerdo PTJA/02/2021 por el cual se aprueba el presupuesto de egresos del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, del año dos mil veintiuno, publicado en el periódico oficial "Tierra y Libertad" número 5907 segunda sección, el veintisiete de enero de dos mil veintiuno. -----
4. El Magistrado Presidente del Tribunal de Justicia Administrativa se encuentra facultado para firmar el presente acto jurídico de conformidad con los artículos 15 fracciones I, XI, XVI y XX de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa y vigésimo quinto del acuerdo PTJA/017/2020 publicado con fecha 30 de diciembre de 2020 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", por el cual asume la Presidencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, por el período comprendido del día 1º de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022. -----
5. Que se encuentra debidamente registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes "TLC000901BX2" . -----
6. Que su domicilio para todos los efectos del presente instrumento, indistintamente serán los ubicados en calle Gutenberg 3, tercer piso, colonia centro, código postal 62000. -----
7. Que conoce y está de acuerdo con las características, especificaciones y condiciones físicas y jurídicas de uso y conservación de El Piso, recibiéndolo de conformidad en el estado en que se encuentra en la fecha de firma de este contrato. -----
8. Que le ha solicitado a La Arrendadora el arrendamiento de El Piso y confirma expresamente contar con los medios económicos suficientes para arrendarlo y asumir el riesgo empresarial implicado. -----
9. Que los servicios públicos llevados a cabo dentro de El Piso se encuentran sujeto a la actividad para este objeto por lo que desde este momento desliga a La Arrendadora de cualquier responsabilidad relacionada con dichos actos o servicios. -----
10. Que este Contrato ha sido debida y válidamente celebrado y constituye, prevé y crea

obligaciones y derechos, válidos y exigibles y que la celebración, entrega, cumplimiento y/u otorgamiento del presente Contrato y la consumación de las operaciones que en el mismo se contemplan (i) no resultarán en incumplimiento de los términos o condiciones establecidos en algún contrato, convenio, compromiso u otro instrumento u obligación del que sea parte o por la que cualquiera de sus bienes pueda ser afectado y (ii) no constituirán un incumplimiento de alguna ley o reglamento u orden de autoridad competente que le pueda afectar. -----

11. Que desea celebrar con La Arrendadora el presente Contrato en los términos, condiciones y bajo las características que más adelante se señalan. -----

III. DECLARAN LAS PARTES, POR SU PROPIO DERECHO: -----

1. Que se reconocen mutuamente la personalidad con que comparecen a la celebración del presente Contrato. -----
2. Que para la celebración del presente Contrato no ha mediado entre ellas error, dolo, lesión, mala fe o violencia que pueda invalidar todo o parte del mismo. - -
3. Que reconocen que en términos del artículo vigésimo quinto del acuerdo PTJA/017/2020 publicado con fecha 30 de diciembre de 2020 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", por el cual asume la Presidencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, por el período comprendido del día 1º de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022, el presente contrato se publique en la página oficial del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, así como de cualquier otro medio de difusión en términos de la normatividad aplicable al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos. -----

EN VIRTUD DE LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LAS PARTES CONVIENEN EN OBLIGARSE EN TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES: -----

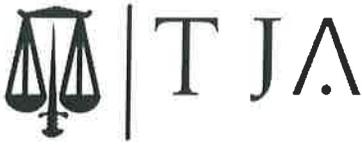
CLÁUSULAS -----

PRIMERA. Objeto. La Arrendadora otorga en este acto al Arrendatario el uso y goce temporal, de El Piso, mismo que se encuentra libre de todo gravamen, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos así como en el pago de cualquier servicio adicional público o privado y El Arrendatario se obliga a pagar la Contraprestación de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. -----

SEGUNDA. Pago de la Renta. Las Partes acuerdan que el monto mensual del arrendamiento es por la cantidad de **\$13,100.85 (TRECE MIL CIEN PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL)** más el correspondiente impuesto al valor agregado, más los impuestos locales y/o federales que conforme a las leyes fiscales vigentes al momento se causen, por concepto de pago de renta por el uso y goce temporal de El Piso (la "Contraprestación"). -----

La cuota de mantenimiento que deberá pagar El Arrendatario misma que importa la cantidad de **\$20.00 (veinte pesos moneda nacional)** mensuales por metro cuadrado, se encuentra incluida en la cantidad señalada en el párrafo anterior por concepto de renta, por lo que La Arrendadora desliga desde este momento a El Arrendatario por el pago de la mencionada cuota, sin embargo, en caso de que se aprobase alguna cuota extraordinaria que deba ser liquidada por los locatarios, El Arrendatario acepta pagarla dentro de los siguientes CINCO días de haberse entregado por escrito la notificación correspondiente. -----

Las Partes acuerdan que el monto de las rentas se incrementará de forma anual aplicando el importe de incremento que haya sufrido el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el mes en que se cumpla el Año correspondiente, o en caso en que desaparezca dicho índice las rentas se incrementarán en la cantidad que señale el índice que lo sustituya. El Arrendatario se obliga a pagar a La Arrendadora, sin necesidad de aviso o notificación judicial o extrajudicial, el importe de la renta más su actualización desde el siguiente mes en que se cumpla el periodo ANUAL respectivo. Los cambios en el importe de la renta no darán lugar a que se considere novado este contrato. Para el caso de



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

que el índice Nacional de Precios al Consumidor o el índice que lo sustituyera sufran decrementos, el monto de la renta no se reducirá en forma alguna. -----

El Arrendatario se obliga a no retener la renta a que se refiere esta cláusula y a pagarla íntegramente aun cuando no utilice El Piso por la totalidad de los días del mes respectivo, o en su caso, desocupe El Piso antes de la terminación del plazo del arrendamiento, en el entendido de que El Arrendatario no podrá bajo ningún concepto retener parcial o totalmente el pago de la renta mensual. Renunciando expresamente a lo dispuesto por el Artículo 2426 del Código Civil Federal y sus correlativos en otras entidades de la República en específico el 1904, 1893, 1887, 1892, 1889, 1897 y 1956 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos y conviniéndose de que por el hecho de que La Arrendadora reciba las rentas en forma distinta a la estipulada en éste Contrato, no se entenderá novado en ninguno de sus términos, ni en cuanto a su forma de pago. -----

Asimismo, las partes acuerdan que los incrementos en las cuotas de mantenimiento se indexarán al precio mensual del arrendamiento desde el momento en que se causen, quedando obligado El Arrendatario al pago del incremento que corresponda a partir de que el mismo le sea notificado por escrito por parte de La Arrendadora. -----

La Arrendadora expedirá el recibo correspondiente, mismo que las partes acuerdan será el único medio para comprobar el pago de la renta mensual. -----

TERCERA. De la Fecha, Forma y Lugar de Pago. Las Partes convienen que, por única ocasión, El Arrendatario pagará por adelantado a favor de La Arrendataria en una sola exhibición la cantidad equivalente a los primeros DOCE MESES DE ARRENDAMIENTO a la cuenta: cuenta número "03900000183", con CLABE BANCARIA número "044540039000001839", a cargo del Banco Scotiabank Inverlat S.A. domiciliada en la sucursal centro de la ciudad de Cuernavaca, a favor de la Sociedad Mercantil "CENTROS TURÍSTICOS Y CONDOMINIOS" S.A, dentro de los treinta días del mes de enero de 2021. -----

Asimismo convienen Las Partes que el pago por dicha contraprestación a partir del TRECEAVO mes deberá realizarse de manera mensual y sin necesidad de requerimiento alguno, y en ningún caso podrá El Arrendatario hacer valer en juicio en vía de acción o excepción la falta de requerimiento de pago o la negativa de La Arrendadora de recibir la renta o de entregar el recibo de pago de la misma, ya que en cualquier caso o circunstancia que lo ameritase, se obliga a consignar en pago la renta en los plazos y condiciones de ley, ante el juzgado competente, so pena de incurrir en moratoria. -----

El Arrendatario deberá realizar de manera mensual el depósito de la renta conforme lo señala esta cláusula, sin embargo, en caso de que exista la necesidad de cobro a El Piso por parte de La Arrendadora, ésta aplicará un cargo administrativo de \$200.00 (Doscientos pesos moneda nacional) por cada cobranza, monto que será actualizado semestralmente conforme al procedimiento descrito en las cláusulas precedentes. -----

En el caso en que la Contraprestación no sea cubierta dentro de los tiempos señalados en el presente Contrato, El Arrendatario acepta, conviene y reconoce que deberá pagar adicionalmente el Interés Moratorio a razón del 10% (diez por ciento) por cada mes o fracción de mes en la que se presente dicho incumplimiento. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales que a La Arrendadora le pudieran corresponder por dicho incumplimiento. Asimismo, las partes aceptan que el pago de los intereses moratorios establecidos en esta cláusula, no proroga el plazo de pago de rentas ni dispensa a El Arrendatario de sus demás obligaciones. En caso de que el depósito de la renta se efectúe posteriormente a los cinco días naturales señalados en esta cláusula, se considerará como pago extemporáneo y se generarán los intereses moratorios señalados. -----

Cualquiera de las cantidades pagadas a cuenta por El Arrendatario se aplicarán en primer lugar a intereses vencidos y no pagados, a los gastos de administración y mantenimiento, así como los correspondientes al suministro de agua, electricidad, gas, teléfono, y en general, a cualquier otro

gasto a cargo de El Arrendatario, incluyendo las penas convencionales estipuladas en este contrato y, por último, al pago de las rentas, comenzando por las más antiguas. -----

De común acuerdo los contratantes establecen que, para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones pactadas por El Arrendatario en el presente contrato, los gastos y honorarios profesionales que se generen para el cobro o cumplimiento forzoso de las obligaciones omitidas en vía judicial, será únicamente a cargo y costa de El Arrendatario. -----

Cuando El Arrendatario cubra el importe mensual por medio de un cheque y éste por cualquier causa imputable al mismo, no sea pagado por el banco librador, se obliga a pagar el 20% (veinte por ciento) sobre el importe de los documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

El Arrendatario acepta las condiciones, plazos, pagos, y formas de actualización de la renta que se establecen en el presente Contrato, por lo que es su expresa voluntad someterse a las mismas, y acepta su aplicación para el caso que se refiere el artículo 1950, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y su correlativo en el Código Civil Federal. En tales circunstancias, renuncia expresa y llanamente al derecho conferido en tal ordenamiento y se sujeta a la aplicación de las condiciones señaladas en este contrato. -----

Una vez que se haya realizado el pago de la Contraprestación de conformidad con lo dispuesto por el párrafo anterior, El Arrendatario deberá enviar dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes al domicilio convencional señalado por La Arrendadora para los efectos del presente Contrato el comprobante del depósito del cheque o la transferencia electrónica a fin de que La Arrendadora entregue dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes la factura correspondiente que acredite el pago de la Contraprestación. -----

CUARTA. Desocupación y Entrega del Inmueble. Las Partes acuerdan que El Arrendatario se da por recibido de La Arrendadora la posesión física, fáctica y material del Inmueble en la Fecha de Entrega. -----

Asimismo, las Partes acuerdan que, salvo acuerdo en contrario que se celebre por escrito, El Arrendatario deberá desocupar el Inmueble, al término de la vigencia del presente Contrato por lo anterior, El Arrendatario se obliga a entregar el Inmueble a La Arrendadora el **día último del mes de Diciembre de 2022**, con las mejoras, adecuaciones, construcciones e instalaciones efectuadas en el Inmueble, sin que por ello tenga derecho a que La Arrendadora, deba realizar pago alguno por ellas; por lo que únicamente podrá retirar de El Piso, el equipo e instalaciones propiedad de El Arrendatario y que por su naturaleza sean desmontables y su retiro no afecte la estructura del mismo. -----

Queda entendido entre las partes que en caso de que El Arrendatario no entregase formalmente El Piso a La Arrendadora en la fecha estipulada, no se considerará prorrogado ni novado este contrato, y que su ocupación y uso se hace con la oposición de La Arrendadora, aun cuando aquel continúe cubriendo la renta mensual estipulada, misma que en tal situación se incrementará conforme lo señala la parte final de esta cláusula, hasta el momento en que El Piso sea entregado formalmente a La Arrendadora. -----

Para efectos del presente contrato, se entiende como entrega formal la que se deberá hacer por parte de El Arrendatario, entregando las llaves del inmueble, los comprobantes de servicios pagados y a entera satisfacción de La Arrendadora en cuanto a su estado de mantenimiento y conservación, en el entendido de que, para tal efecto, deberá encontrarse al corriente en todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato. -----

El Arrendatario se obliga a devolver El Piso, libre de cualquier responsabilidad y/o reclamación incluyendo en forma enunciativa, pero no limitativa, aquellas de carácter fiscal, seguridad social, laboral, administrativo o de obligaciones frente a terceros. -----

Para el caso de que El Arrendatario continúe ocupando El Piso una vez concluido el término de vigencia del presente contrato, se obliga a pagar a La Arrendadora de manera mensual, por cada mes o fracción de mes en que esté en posesión del inmueble, hasta en tanto haga entrega formal -----

de El Piso o celebre nuevo contrato, por concepto de renta la que éste vigente, más un 100% de su importe como pena convencional, sin perjuicio de que La Arrendadora ejerza las acciones legales que le correspondan para solicitar la desocupación de El Piso y sin menoscabo que durante todo el tiempo en que continúe El Arrendatario ocupando El Piso se actualice la renta en los términos de la cláusula tercera.-----

QUINTA. Destino de El Piso. Ambas partes acuerdan que El Piso será utilizado por El Arrendatario ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE para proporcionar el servicio de Impartición de Justicia y las actividades inherentes a su ejercicio, por lo que todas y cada una de las actividades y operaciones que se realicen en el interior de El Piso deberán estar estrictamente relacionadas con el giro comercial antes mencionado, razón por la cual cualquier actividad distinta queda expresamente prohibida. Por ningún motivo, causa o circunstancia El Arrendatario podrá cambiar o variar el destino de El Piso, salvo que medie previamente autorización expresa y por escrito de La Arrendadora.-----

"EL ARRENDATARIO" acredita a La Arrendadora la titularidad de los derechos sobre el nombre comercial, marca (s) y/o logotipo (s) sobre el que operará El Piso, el cual corresponde a "Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos" entregando para tales efectos los documentos idóneos que se integran a este contrato como Anexo B.-----

Desde este momento El Arrendatario desliga de cualquier responsabilidad a La Arrendadora por el ejercicio que El Arrendatario realice de los derechos antes mencionados, por lo que esta última se obliga a mantener y a sacar en paz y a salvo a La Arrendadora de cualquier juicio, reclamación, procedimiento o demanda derivada de tales conceptos, incluyendo el pago de daños y perjuicios que se causen a La Arrendadora, así como los honorarios, gastos y/o costas en que hubiera incurrido para su defensa.-----

En caso de que El Arrendatario realice acciones contrarias a lo dispuesto en la presente cláusula, será causa suficiente para que La Arrendadora de por terminado en forma anticipada el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial al respecto, debiendo El Arrendatario desocupar El Piso dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se le comunique por escrito la terminación del Contrato.-----

SEXTA. De las Mejoras y/o Conservación de El Piso. El Arrendatario manifiesta expresamente que conoce El Piso y sus condiciones físicas, de construcción y funcionales, por lo que en este acto recibe el mismo a su entera conformidad; manifestando que tanto El Piso como sus instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas se encuentra en perfectas condiciones de uso y conservación para ser ocupado para el destino establecido en este contrato. En específico declara El Arrendatario que recibe el Piso en perfecto estado, tanto en lo relativo al piso de loseta vinílica, paredes enyesadas, plafón de yeso y tirol, cancelería de aluminio y puertas de cristales, la instalación eléctrica obligándose a su mantenimiento por su cuenta y a devolverlos en perfectas condiciones. A la extinción del Arrendamiento en caso de que hubiese deterioros, convienen que se hagan por cuenta de El Arrendatario todas las reparaciones que resultasen necesarias para devolverlos como los recibió.-----

Por otro lado, El Arrendatario asume la obligación de ejecutar por su exclusiva cuenta, cargo y responsabilidad, y con anterioridad a la apertura al público en general de la negociación que establecerá en El Piso, todos y cada uno de los trabajos necesarios para acondicionar, remodelar, decorar y/o llevar a cabo las instalaciones que requiera en El Piso para el establecimiento de su negocio, incluyendo en forma enunciativa, pero no limitativa, el material, equipo y mobiliario que se requieran para el mismo, utilizando materiales y mano de obra de primera calidad.-----

En virtud de lo señalado en el párrafo inmediato anterior, El Arrendatario se obliga a presentar a La Arrendadora para su aprobación, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este contrato, el proyecto de la obra que se llevará a cabo en El Piso, obligándose El Arrendatario a no ejecutar trabajo alguno en El Piso hasta que obtenga la autorización por escrito por parte de La Arrendadora.-----

El proyecto antes mencionado deberá contener, según sea el caso, la siguiente información: -----

- A). Planos generales de decoración interior y exterior, así como del mobiliario a instalarse. -----
- B). Planos y especificaciones de instalación eléctrica e iluminación. -----
- C). Planos y especificaciones de instalación sanitaria hidráulica. -----
- D). Planos y especificaciones de instalación de aire acondicionado y lavado. -----
- E). Planos y especificaciones de cualquier otra instalación y obras. -----
- F). Planos y especificaciones de anuncios y letreros exteriores. -----
- G). Calendario de ejecución de obras y trabajos. -----
- H). Nombre del contratista y responsable de obra que ejecutará las obras y trabajos. -----
- I). Fecha de apertura al público del establecimiento a operarse en El Piso. -----

Los planos, diagramas y demás documentos en los cuales se representen gráficamente las instalaciones especiales, construcciones y demás obras a efectuarse por El Arrendatario, en su oportunidad, se adjuntarán a este contrato como **Anexo C**. -----

El Arrendatario se obliga a ejecutar las obras en El Piso en estricto cumplimiento a: (i) El proyecto que apruebe La Arrendadora; (ii) La legislación aplicable, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa leyes y reglamentos; (iii) Las circulares, decretos, oficios y demás actos administrativos emitidos por las autoridades competentes; (iv) Los Reglamentos y demás disposiciones internas del Centro Comercial "Las Plazas"; (v) Los Reglamentos y demás normatividad emitida para el Mantenimiento del Centro Comercial "Las Plazas"; y (vi) Los términos del presente contrato. -----

La Arrendadora podrá negar la aprobación del proyecto que le sea presentado por El Arrendatario, cuando considere que la imagen y/o seguridad del Centro Comercial "Las Plazas" pueda verse afectada por las obras, mejoras, adecuaciones, decoraciones, remodelaciones e instalaciones que El Arrendatario pretenda realizar en El Piso o si el mismo no cumple con los requerimientos de construcción de La Arrendadora y/o del Centro Comercial. -----

El Arrendatario no podrá iniciar o llevar a cabo la obra, adecuación, instalación, construcción, remodelación y/o decoración de cualquier tipo, incluidos letreros, anuncios o señalamientos externos en el interior o exterior de El Piso o del Centro Comercial, sin la previa aprobación escrita por parte de La Arrendadora de los planos, diagramas y documentos, de conformidad con lo previsto en esta cláusula. Si El Arrendatario contraviene cualquier disposición de las establecidas en el presente párrafo, adicionalmente a que dicha contravención constituirá un incumplimiento de éste contrato, La Arrendadora, a su libre elección y sin responsabilidad alguna, podrá rescindir este contrato, mediante aviso por escrito, sin necesidad de declaración judicial al respecto y exigir a El Arrendatario que se deshagan, destruyan o realicen todas las modificaciones necesarias para restablecer El Piso a las condiciones que tenía al momento de entrega de posesión del mismo. El Arrendatario pagará a La Arrendadora los daños causados a El Piso, las reparaciones necesarias efectuadas al mismo y/o los gastos ocasionados por la destrucción de las construcciones realizadas en el inmueble arrendado. -----

El Arrendatario deberá obtener a su costa, responsabilidad y cargo, todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para efectuar la obra, construcción, instalación, adecuación, remodelación, decoración y/o acondicionamiento de El Piso. -----

En Cualquier caso, los trabajos antes mencionados, deberán realizarse exclusivamente dentro del horario previsto para tal efecto en la normatividad interna del Centro Comercial "Las Plazas" y sin afectar las actividades de terceros y/o imagen del mismo, en caso contrario, La Arrendadora podrá, a su libre elección y sin responsabilidad alguna, ordenar la suspensión de dichos trabajos.

Serán por cuenta exclusiva de El Arrendatario todas las obras, construcciones, instalaciones, adecuaciones, decoraciones, remodelaciones y/o reparaciones que requiera El Piso para ser utilizado para los giros convenidos, quien se obliga a utilizar exclusivamente materiales de primera calidad. -----

La falta de licencias, autorizaciones y/o permisos será imputable a El Arrendatario y no lo liberará de la obligación de concluir las obras en el plazo aprobado para tal efecto, ni de cualquier otra

obligación a su cargo derivada de éste contrato. El Arrendatario se obliga a sacar en paz y a salvo a La Arrendadora sobre las multas y/o cualquier otra responsabilidad administrativa que se origine por la falta de licencias autorizaciones y/o permisos para realizar las obras señaladas en la presente cláusula. -----

Las partes convienen que si con o por motivo de alguna modificación, alteración, construcción o mejora que realice El Arrendatario en El Piso se llegasen a causar daños a otros bienes de La Arrendadora y/o de terceros, o a personas y/o empleados, El Arrendatario será directa y exclusivamente responsable de los daños y perjuicios que dicha acción represente, así como al pago de la reparación que se requiera para dejar El Piso en las mismas condiciones en que se encontraba hasta antes de dichas mejoras; obligándose El Arrendatario a sacar en paz y a salvo a La Arrendadora sobre los conceptos antes mencionados. -----

El Arrendatario asume la obligación de indemnizar a La Arrendadora por todos los daños y perjuicios que ocasione a las instalaciones del Centro Comercial, por las obras que realice en El Piso. -----

Toda obra, remodelación o mejora que El Arrendatario lleve a cabo en El Piso, así como los gastos de acondicionamiento, instalación y ornamentación que realice, correrán exclusivamente por su cuenta y cargo y tendrá derecho a retirar al término de éste contrato únicamente los bienes muebles que sean fácilmente desmontables o removibles, en el entendido de que todas las mejoras quedarán a beneficio del inmueble, sin que La Arrendadora tenga que realizar pago alguno a favor de El Arrendatario por dicho concepto, renunciando expresamente El Arrendatario a los beneficios que le conceden los artículos 1899 y 1900 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos y sus correlativos del Código Civil Federal. -----

El Arrendatario no podrá ejecutar en El Piso obra alguna distinta a la que corresponda al proyecto elaborado por ella y aprobado por La Arrendadora en los términos de esta, salvo autorización previa y por escrito de La Arrendadora. -----

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

El Arrendatario se obliga a conservar El Piso y sus instalaciones en buen estado de conservación tanto físico como funcional durante el tiempo de vigencia del presente contrato y dadas las condiciones en que recibe El Piso, El Arrendatario asume plenamente la obligación de conservarlo en óptimas condiciones hasta su entrega formal a La Arrendadora, por lo que El Arrendatario conviene en que serán por su cuenta todo tipo de reparaciones y trabajos de conservación y mantenimiento de El Piso que llegaran a ser necesarios, quedando liberada La Arrendadora de cualquier obligación de hacerlas, de pagarlas o de rembolsar su costo a El Arrendatario. -----

De la misma manera, El Arrendatario se obliga a dar aviso por escrito a La Arrendadora cuando El Piso corra algún tipo de riesgo y/o sea necesaria una reparación mayor en el inmueble objeto del presente contrato, siempre y cuando la misma no sea imputable a El Arrendatario, a fin de que La Arrendadora realice las acciones necesarias para su ejecución. En caso de que El Arrendatario no diera el aviso señalado en el presente párrafo, será responsable de los daños que sean ocasionados a El Piso, debiendo pagar en su totalidad los daños y perjuicios causados a La Arrendadora. -----

Desde este momento El Arrendatario autoriza a La Arrendadora a verificar cuantas veces sea necesario, la conservación, mantenimiento y/o modificaciones de El Piso. -----

Si El Arrendatario incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas de la presente cláusula, La Arrendadora podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, obligándose El Arrendatario a entregar El Piso en las mismas condiciones en que lo recibió y conforme a las condiciones establecidas en este instrumento. -----

Una vez terminadas las obras, en caso de que La Arrendadora ejerza la facultad de rescindir este contrato en virtud de que El Arrendatario no abra al público el negocio instalado en El Piso en la fecha propuesta en el proyecto, El Arrendatario se obliga a desocupar y entregar El Piso de

conformidad con lo dispuesto en este instrumento, sin que La Arrendadora esté obligada a realizar pago alguno a El Arrendatario por las mejoras, adecuaciones, construcciones e instalaciones efectuadas. -----

SÉPTIMA. Reordenación, Remodelación, Reestructuración, Modificación y Nuevas Obras.- La Arrendadora y El Arrendatario convienen en que el beneficio del Centro Comercial denominado "Las Plazas", siempre será prioritario y por lo tanto prevalecerá sobre cualquier otro interés, incluido el de El Arrendatario. -----

Consecuentemente, La Arrendadora y los Locatarios del Centro Comercial tendrán en todo tiempo el derecho a llevar a cabo dentro o fuera del mismo, incluidas desde luego las áreas comunes, la reordenación, remodelación, reestructuración, alteración, modificación, demolición, y/o nuevas obras que estime convenientes o deseables. Acorde con lo anterior, El Arrendatario está de acuerdo en adecuar el desarrollo de sus operaciones y actividades, a los requerimientos de La Arrendadora en relación con las obras mencionadas. -----

La Arrendadora no será objeto de responsabilidad por llevar a cabo cualquiera de los actos señalados en el párrafo inmediato anterior en el Centro Comercial, y en su caso, no dará derecho alguno a El Arrendatario a: (i) compensación o indemnización alguna por dichos conceptos, (ii) disminución de la Renta mensual, (iii) ni facultará a El Arrendatario para terminar este contrato. - En el supuesto de una reordenación, remodelación, reestructuración, modificación, demolición o cambio y/o nuevas obras, del Centro Comercial, El Arrendatario desde ahora otorga su expresa conformidad en que El Piso sea substituido por otro, por lo que en este caso se observará lo siguiente: -----

a). El (los) local(s) en que El Arrendatario vaya a ser reubicado deberá(n) tener una superficie equivalente a la de El Piso, salvo pacto en contrario entre las partes. -----

b). El (los) local(s) en que El Arrendatario vaya a ser reubicado deberá localizarse dentro del área que previamente haya sido designada de común acuerdo entre La Arrendadora y El Arrendatario y acorde al proyecto de reordenación, remodelación, reestructuración, demolición, cambio, modificación y/o nuevas obras que al efecto haya formulado La Arrendadora. -----

c). La Arrendadora se obliga a realizar las adecuaciones necesarias a el(los) local (es) donde será reubicado El Arrendatario, para que el negocio de éste último pueda operar. Las erogaciones razonables que deriven de la reubicación de El Arrendatario, tales como decoración interior y exterior, reinstalación de equipo y muebles existentes en El Piso, serán a cargo de La Arrendadora, con la única limitación de que las mismas sean indispensables para la operación del negocio de El Arrendatario; por lo que en tal circunstancia La Arrendadora podrá, si ello es posible, reutilizar el equipo, muebles e instalaciones que El Arrendatario venía utilizando en El Piso hasta antes de la reubicación. En caso de que el equipo, muebles e instalaciones de referencia, no pudieren ser reutilizados por La Arrendadora, ésta a su cargo, los substituirá por otros de similar calidad a los originalmente instalados por El Arrendatario. -----

En los términos de esta cláusula, El Arrendatario manifiesta desde ahora, su consentimiento con la sustitución y/o desocupación de El Piso, la cual se realizará oportunamente, ajustándose al efecto al calendario que le informe La Arrendadora y el cual se adecuará a las necesidades del calendario de ejecución del proyecto de la obra de reordenación, remodelación, alteración, reestructuración, demolición, modificación y/o nuevas obras del Centro Comercial, que presente la persona responsable de la obra en cuestión. En este caso, El Arrendatario se obliga a desocupar El Piso en los términos establecidos en el presente contrato, y a ocupar el local en que vaya a ser reubicado, en el plazo requerido por La Arrendadora, sin que ésta última se encuentre obligada a realizar pago alguno por las mejoras, adecuaciones, construcciones e instalaciones efectuadas en El Piso previamente a la solicitud de sustitución del mismo. -----

OCTAVA. Derecho de Inspección y/o Visita. La Arrendadora tendrá derecho de acudir al Inmueble a fin de inspeccionar el estado que guarda el mismo en su interior y corroborar que El Arrendatario no ha realizado modificaciones no autorizadas o bien no ha causado daños al

Inmueble. Asimismo, las Partes acuerdan en este acto, que el ejercicio de dicha facultad deberá ser conforme al procedimiento que se encuentra descrito a continuación: -----

a) En el momento en que La Arrendadora desee inspeccionar el Inmueble, deberá notificarlo por escrito al La Arrendadora en el domicilio señalado en el presente Contrato. La Arrendadora deberá conservar el acuse correspondiente o bien levantar un acta ante 2 (dos) testigos en caso que El Arrendatario se niegue a recibir dicha notificación. -----

b) El Arrendatario deberá notificar La Arrendadora su respuesta dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes y deberá señalar el o los días, así como las horas dentro de los 7 (siete) días naturales siguientes en los que La Arrendadora podrá acudir a inspeccionar el estado que guarda el Inmueble. La respuesta El Arrendatario deberá ser notificada en los términos señalados en el inciso inmediato anterior. -----

c) La Arrendadora deberá acudir al Inmueble el día y hora fijados a fin de inspeccionar el Inmueble. Durante la visita La Arrendadora, este deberá ser muy cuidadoso a fin de procurar no obstruir, perturbar o molestar al La Arrendadora en el uso y disfrute del mismo. -----

NOVENA. Servicios. Las Partes acuerdan y reconocen que será por cuenta exclusiva de El Arrendatario, el pago del importe total de todos y cada uno de los servicios que sean utilizados por El Arrendatario dentro del Inmueble. Por lo anterior, El Arrendatario pagará los servicios, mismos que comprenden de manera enunciativa más no limitativa, el pago de los siguiente servicios (i) cuotas de consumo de energía eléctrica, (ii) teléfono, (iii) agua, (iv) gas y cualquier otro que sea solicitado o contratado por El Arrendatario y el de cualquier instalación nueva que sea necesaria para el funcionamiento de los mismos. El Arrendatario deberá entregar mensualmente a La Arrendadora copias de los pagos de dichos servicios. -----

DÉCIMA. Obligaciones Adicionales. No obstante, todo lo dispuesto en el presente Contrato, las Partes aceptan lo siguiente:-----

a) Los bienes propiedad de El Arrendatario localizados en el Inmueble estarán bajo su cuidado y bajo su riesgo por lo cual en este acto se releva expresamente a La Arrendadora de toda responsabilidad respecto de los daños que le ocurran a los mismos; y,-----

b) El Arrendatario no introducirá, guardara o tendrá por ningún motivo sustancias explosivas, corrosivas o peligrosas que puedan poner en peligro la seguridad del Inmueble;-----

DÉCIMA PRIMERA. Vigencia del Contrato. Las Partes acuerdan que el término del presente Contrato de Arrendamiento será de **24 MESES FORZOSOS** para las Partes, el cual será computado a partir del PRIMERO DE ENERO DEL 2021, por lo anterior, la vigencia del Contrato termina el TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE 2022, obligándose El Arrendatario a entregar El Piso a La Arrendadora, precisamente el día en que concluya el plazo señalado sin necesidad de declaración o requerimiento previo.-----

Las Partes acuerdan que el presente Contrato se celebra por un término forzoso y en el caso en que El Arrendatario desee darlo por terminado antes de que concluya la vigencia del mismo, este deberá cubrir una pena convencional equivalente a **\$13,100.85 (TRECE MIL CIEN PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL)**. En este orden de ideas, las Partes señalan, acuerdan y convienen que, si El Arrendatario no desocupa el Inmueble al término de la Vigencia del presente Contrato, El Arrendatario estará obligado a pagar una renta mensual de conformidad con lo dispuesto por las cláusulas, tercera y cuarta del presente Contrato.-----

Adicionalmente, en este acto las Partes acuerdan que El Arrendatario deberá notificar La Arrendadora con una anticipación de cuando menos 60 (sesenta) días naturales en el caso que desee renovar el presente Contrato y siempre y cuando este se encuentre al corriente en el pago de todas y cada una de sus rentas, en el entendido que La Arrendadora y El Arrendatario se deberán reunir dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la notificación a fin de negociar, convenir y establecer los términos y condiciones que deberá contener el nuevo contrato de arrendamiento y deberán celebrar el nuevo contrato de arrendamiento dentro de los 15 (quince) días siguientes a la reunión mencionada en el presente párrafo. La falta de notificación señalada

en este párrafo será interpretada por La Arrendadora como una negativa para la negociación y celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo, las Partes acuerdan que en el caso que La Arrendadora reciba una propuesta de un tercero para el arrendamiento del Inmueble, este deberá comunicar los términos y condiciones de la misma a La Arrendadora quien en caso que iguale dicha propuesta será preferido sobre cualquier tercero para renovación del presente Contrato, siempre que se encuentre al corriente en el pago de todas y cada una de sus rentas.

DÉCIMA SEGUNDA. Rescisión del Contrato. Independientemente de las causas de rescisión previstas en este contrato y en la ley, La Arrendadora podrá rescindir este contrato mediante aviso por escrito a El Arrendatario, sin necesidad de declaración judicial al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

- A) El Arrendatario omita cumplir con cualquiera de las obligaciones señaladas en el presente Contrato, o viole las prohibiciones establecidas en el mismo;
- B) El Arrendatario dejare de cubrir una o más rentas;
- C) El fiador dejaré de ser solvente;
- D) El Arrendatario modifique el Inmueble sin consentimiento La Arrendadora;
- E) El Arrendatario se rehúse a dar respuesta a la solicitud realizada por La Arrendadora para dar acceso al Inmueble o impida directamente el acceso La Arrendadora al Inmueble en los términos señalados en el presente Contrato.
- F) El Arrendatario subarriende o ceda los derechos del Inmueble o del presente Contrato sin el Consentimiento La Arrendadora o en contravención a lo dispuesto por el presente Contrato ó lleve a cabo la transmisión por cualquier medio y/o causa de los derechos y obligaciones del presente Contrato.
- G) Que El Arrendatario caiga en huelga y/o concurso mercantil o civil, quiebra, o incurra en incumplimiento generalizado de sus obligaciones o en su caso, entre en un proceso de disolución o en cualquier otro procedimiento tendiente a reorganizar, disolver o liquidar a El Arrendatario. -
- H) El Arrendatario se rehúse al debido cumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones contraídas. en el presente Contrato.
- I) La falta de pago puntual por parte de El Arrendatario, de dos mensualidades consecutivas por concepto de renta y/o cuotas de mantenimiento, contribuciones, donaciones, aportaciones, fondos de garantía para contingencias y/o cualquier otra cantidad que se le requiera para la conservación y uso de las áreas comunes del Centro Comercial.
- J) La Falta de pago oportuno por parte de El Arrendatario de cualquiera de los servicios con los que cuenta y/o cuenta El Piso.
- K) El Incumplimiento por parte de El Arrendatario al "Reglamento Interno" del Centro Comercial "Las Plazas".
- L) Por no contar El Arrendatario con los permisos, licencias o cualquier otro requisito legal indispensable para la explotación del giro comercial de su negocio o por no tenerlos en plena vigencia.
- M) Si El Piso es clausurado por un periodo mayor de 8 (ocho) días naturales consecutivos, por actos u omisiones imputables a El Arrendatario, o si El Piso es desocupado o abandonado por El Arrendatario por un periodo mayor al antes señalado.
- N) Si El Arrendatario presenta documentación falsa o alterada respecto de la documentación que se adjunta a este contrato o respecto de las escrituras mencionadas en las declaraciones de este instrumento.
- O) Si El Arrendatario realiza en El Piso alguna construcción distinta a las aprobadas por La Arrendadora.
- P) Si El Arrendatario destina El Piso a un uso distinto al señalado en la CLÁUSULA QUINTA de éste contrato.
- Q) Si El Arrendatario por cualquier causa, mantiene cerrado El Piso por un periodo mayor de 2

- (dos) días naturales consecutivos, sin causa justificada.-----
- R) Si El Arrendatario utiliza El Piso bajo una marca o nombre distinto de los previstos en este contrato.-----
- S) Si El Arrendatario utiliza El Piso para un fin distinto al establecido en la cláusula Quinta del presente contrato.-----
- T) Si El Arrendatario no toma en posesión El Piso dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes a la firma del presente contrato.-----
- U) Si El Arrendatario y/o su personal realiza la venta de sustancias y/o productos prohibidos por la ley.-----
- V) Si El Arrendatario y/o su personal realiza actividades ilícitas, inmorales y/o en contra de las buenas costumbres en El Piso y/o en el Interior del Centro Comercial denominado "Las Plazas". --
En caso de que La Arrendadora ejerza su facultad de rescindir este contrato, El Arrendatario se obliga a pagar a La Arrendadora, dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes a la fecha en que reciba el aviso de rescisión respectivo, el monto total de las rentas que estén pendientes de generarse y demás cantidades establecidas en este contrato desde la fecha del aviso de rescisión hasta la fecha de vencimiento del plazo de vigencia de este contrato.-----

DÉCIMA TERCERA. Seguros. Las Partes acuerdan, pactan y reconocen que acepta, conviene y se obliga a contratar durante la vigencia del presente Contrato seguros contra daños que cubra cualquier daño que pueda sufrir el Inmueble por responsabilidad civil y daños a terceros, en general cualquiera de los riesgos incluidos en la llamada "cobertura amplia", incluyendo de manera enunciativa más no limitativa incendio, inundación, robo, explosión, accidente de la naturaleza, entre otros.-----

El Arrendatario deberá entregar La Arrendadora copia de las pólizas correspondientes en las que se señale como beneficiario La Arrendadora, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma del presente Contrato. Si vencido el plazo antes mencionado El Arrendatario no contrato el seguro correspondiente, La Arrendadora estará facultado para contratar dicho seguro con la institución aseguradora que considere conveniente con cargo al Arrendataria quien deberá restituido en los términos del presente Contrato.-----

Por lo que se refiere a todos y cada uno de los contenidos que El Arrendatario introduzca a El Piso, sin limitación alguna, incluyendo en forma enunciativa, más no limitativa mercancías, inventarios, bienes muebles, cajas registradoras, estantes, documentos, elementos arquitectónicos, de decoración u ornato, letreros, instalaciones especiales, sistemas computacionales, de sonido, de voiceo, telefónico y/o contra incendios, conmutadores, computadoras, redes, cableado y/o adecuaciones; El Arrendatario será el único responsable por la pérdida o cualquier daño que sufran los mismos, por lo que quedará a su libre elección contratar o no seguros por cualquier siniestro o evento que pudiera causar la pérdida, daño, menoscabo o detrimento en dichos bienes, liberando desde este acto a La Arrendadora de cualquier responsabilidad por dichos conceptos, otorgándole el finiquito de obligaciones más amplio que en derecho corresponda, y renunciando al ejercicio de cualquier acción o derecho que ejercitar en contra de La Arrendadora por dicha causa.-----

La Arrendadora queda liberada totalmente de cualquier responsabilidad por concepto de incendio, rayo, terremoto, sismo, inundación, actos vandálicos, extensión de cubierta (huracán, granizo, aviones, humo y vehículos) y explosión o alguna otra causa que pudiera originarse en El Piso, incluyendo responsabilidad civil respecto de terceros, incluso en el caso de que cualquiera de estas fuese motivada por fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros.-----

Desde este momento El Arrendatario desliga a La Arrendadora de cualquier tipo de responsabilidad ante terceros que ocurra dentro de El Piso, así como asaltos, robos, accidentes y/o cualquier otro tipo de contingencia que llegue a ocurrir dentro del inmueble objeto del arrendamiento, debiendo responder sobre los daños ocasionados por dichos acontecimientos, así como a liberar de cualquier demanda y/o denuncia que en su caso sea sujeta La Arrendadora.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

La Arrendadora no será en ningún caso responsable de la seguridad de sus bienes que estén en posesión de El Arrendatario, incluyendo el propio inmueble objeto del arrendamiento, entendiéndose que toda la operación, seguridad, vigilancia y demás relativos a la operación de El Piso, serán responsabilidad de El Arrendatario. -----

La Arrendadora no será responsable por lesiones o daños que se causen a personas o bienes, incluido El Arrendatario en forma enunciativa, pero no limitativa, incendios, explosiones, desprendimientos de materiales, vapores, gases, electricidad, lluvia, agua o fugas en las tuberías o instalaciones hidráulicas de otros locales comerciales que integren el centro Comercial denominado "Las Plazas" o por operaciones y actividades de ellos o de terceros. -----

Asimismo, La Arrendadora no asumirá responsabilidad alguna por daños y perjuicios ocasionados a El Arrendatario, directa o indirectamente, por casos fortuitos o de fuerza mayor tales como actos u omisiones de terceros ajenos al Centro Comercial, actos populares, vandalismo, huelgas, mítines, invasiones, acciones militares, disposiciones gubernamentales de seguridad pública, o cualquier otro que pueda entenderse como caso fortuito o de fuerza mayor. -----

La Arrendadora no será responsable por los daños, pérdidas, perjuicios o lucro cesante sufrido por El Arrendatario por causas no imputables directamente a La Arrendadora, su personal, apoderados o factores. -----

La Arrendadora y El Arrendatario se obligan a garantizar en forma recíproca el uso pacífico de El Piso. -----

DÉCIMA CUARTA. Responsabilidad Laboral. Las Partes que celebran el presente Contrato son partes con capacidad legal suficiente e independientes que se encuentran constituidas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo, por lo cual cada parte deberá responder a las contingencias laborales que enfrente durante la vigencia del presente Contrato. Asimismo, las Partes reconocen que el presente Contrato es de naturaleza estricta y esencialmente civil y consecuentemente, por virtud del mismo, no existe ni existirá en el futuro relación laboral alguna entre Las Partes, ni entre ellas o los empleados, contratistas o comisionistas de la otra parte, por lo que las partes en ningún caso y bajo ninguna circunstancia asumirán responsabilidad de patrón sustituto. Por lo anterior, el personal que haya sido contratado directa o indirectamente por Las Partes será responsabilidad directa y exclusiva de aquella a quien corresponda conforme al contrato celebrado, por lo que, Las Partes aceptan recíprocamente el carácter civil del presente acto establecido en términos de la Ley Federal del Trabajo, por lo que ninguna de ellas serán intermediarios entre los empleados que respectivamente hubieren contratado. -----

En este orden de ideas, cada una de Las Partes acepta ser el único patrón de todas y cada una de las personas que con cualquier carácter intervengan bajo sus órdenes o en sus operaciones, asumiendo consecuentemente toda obligación derivada de tal hecho y liberándose recíprocamente en todo tiempo de cualquier responsabilidad que pudiere surgir en su contra con motivo de las relaciones laborales, industriales y/o comerciales que cada parte tenga por su cuenta; consecuentemente, cada parte se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo a la otra de cualquier demanda ya sea laboral, de impuestos laborales o asuntos de seguridad social, instaurada o presentada en su contra por su personal, empleados, representantes o dependiente, en su caso. -----

DÉCIMA QUINTA. Responsabilidad Administrativa. El Arrendatario se obliga a obtener y mantener vigentes todos y cada uno de los permisos, licencias y autorizaciones federales, locales o delegacionales necesarios para la remodelación y operación del Inmueble. Por lo anterior, El Arrendatario acepta que será la única parte responsable y por lo tanto obligada a cumplir con las obligaciones, disposiciones y leyes federales, local y/o delegaciones, así como sus reglamentos y las Normas Oficiales Mexicanas, relacionadas con el Destino del Inmueble, en su caso, por lo cual se obliga a sacar en paz y a salvo La Arrendadora de cualquier reclamación, demanda, queja o acción legal que se intentará en contra La Arrendadora o del Inmueble por los motivos señalados -----

en el presente Contrato, así como a pagar los gastos y honorarios de los abogados que deba pagar La Arrendadora a fin de contestar dichas reclamaciones, demandas, quejas o acciones legales.-----

DÉCIMA SEXTA Subarrendamiento. Las Partes acuerdan, pactan y convienen que El Arrendatario no podrá por ningún motivo subarrendar, ceder o traspasar de cualquier forma, de todo o parte del Inmueble, excepto en el caso en que cuente con autorización previa y por escrito La Arrendadora, en el entendido que el incumplimiento de lo pactado, dará derecho La Arrendadora a rescindir el presente Contrato. -----

DÉCIMA OCTAVA. De la Instalación de Anuncios y Cuotas de Publicidad. La Arrendadora autoriza a El Arrendatario a poner dentro y/o fuera de "EL LOCAL" el o los anuncios que requiera, siempre y cuando estén autorizados previamente y por escrito por La Arrendadora en cuanto al lugar, dimensiones, forma, colores y contenido de los mismos, así como que dichos anuncios no afecten los derechos de los demás inquilinos. El Arrendatario deslinda a La Arrendadora de cualquier responsabilidad u obligación de cualquier índole en relación con la instalación de dichos anuncios, obligándose a indemnizarlo en caso necesario y/o a ponerlo en paz y a salvo de cualquier reclamación, requerimiento o demanda que por tal motivo pudiese originarse. -----
El Arrendatario se obliga a pagar a La Arrendadora la cuota que será aplicada para publicidad institucional, misma que forma parte de la cuota de mantenimiento a la que se hizo mención en la cláusula segunda.-----

El Arrendatario autoriza expresamente a La Arrendadora para que esta pueda utilizar el Nombre Comercial y/o logotipo de El Arrendatario para la promoción y publicidad del Centro Comercial, siempre y cuando se realice conforme a las especificaciones que al respecto se pacten. -----
Queda prohibido que El Arrendatario realice dentro del Centro Comercial cualquier tipo de publicidad o promoción de productos ajenos al Nombre Comercial o al Giro Comercial utilizado en El Piso.-----

DÉCIMA NOVENA. Gastos de Administración y Cooperaciones. El Arrendatario manifiesta conocer las Cuotas de Mantenimiento que debe de pagar a La Arrendadora, debiendo liquidar, cuotas, contribuciones, donaciones, aportaciones, fondos de garantía para contingencias y/o cualquier otra cantidad que se destina de manera enunciativa más no limitativa a servicios de seguridad, limpieza, mantenimiento preventivo y operativo de las instalaciones, publicidad institucional del Centro Comercial "Las Plazas" y energía eléctrica.-----

VIGÉSIMA. Horarios de Servicios. El Arrendatario se obliga a cumplir con el horario de apertura y cierre que tiene el Centro Comercial denominado "Las Plazas" en que el que se encuentra El Piso, el cual es de 8:00 A.M. a 10:00 P.M. de lunes a domingo; por lo que desde este momento se obliga a NO introducirse al Centro Comercial en distintas horas a las señaladas en esta cláusula, salvo que exista previa autorización por escrito por parte de La Arrendadora; así como a mantener abierto El Piso en los horarios previamente establecidos.-----

En el caso de que La Arrendadora otorgue por escrito a El Arrendatario autorización para que el negocio establecido en El Piso funciones en días u horas distintas a las establecidas en el párrafo anterior y a la normatividad aplicable al Centro Comercial, El Arrendatario estará obligado a cubrir a La Arrendadora o a la persona que ésta señale, dentro de los 10 (diez) días naturales inmediatos posteriores al requerimiento de La Arrendadora, los gastos de consumo adicional de energía eléctrica, sueldo y prestaciones del personal suplementario y otros que tal funcionamiento origine.-----

El importe de los gastos antes mencionados se dividirá entre la suma total de la superficie de los locales comerciales que funcionen con calendario y horario especial y el cociente se multiplicará por la superficie de cada uno de tales locales, el producto será la cantidad que deba pagar cada uno de los locales comerciales antes mencionados. La Arrendadora informará a El Arrendatario la cantidad que deba pagar este último.-----

El importe de los gastos previstos en esta cláusula se incrementará de acuerdo a las variaciones

que sufran los conceptos antes mencionados y cualquier otro que modifique el costo del servicio, en cualquier caso, los importes correspondientes serán informados oportunamente a El Arrendatario.-----

De la misma manera, El Arrendatario se obliga a someterse a los procedimientos establecidos en los Reglamentos y/o normatividad que regirán en el Centro Comercial para la utilización de los servicios generales de dicho Centro Comercial.-----

VIGÉSIMA PRIMERA. Autorizaciones y licencias.- El Arrendatario se obliga a tramitar y obtener y mantener vigentes, por su exclusiva cuenta y cargo, todos y cada uno de los permisos, certificaciones, autorizaciones, licencias y avisos necesarios por parte de las autoridades correspondientes, para llevar a cabo en El Piso las actividades relativas al giro comercial, uno, operación, construcción, y destino previstos en este contrato, por lo que se obliga a sacar en paz y a salvo a La Arrendadora de cualquier reclamación, demanda o responsabilidad que derive por la falta de obtención de dichos permisos, certificaciones, autorizaciones, licencias y/o presentación de los avisos antes mencionados.-----

El Arrendatario se obliga a acreditar a La Arrendadora cuando ésta así lo solicite, la obtención de todos y cada uno de los permisos, certificaciones, autorizaciones, licencias y avisos previstos en esta cláusula, dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes a que reciba la solicitud correspondiente por parte de La Arrendadora.-----

El Arrendatario se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que establecen las leyes del Estado de Morelos y Municipio de Cuernavaca, en cuanto a las medidas y procedimientos de seguridad y protección civil, deslindando desde luego a La Arrendadora de cualquier responsabilidad administrativa, civil o de cualquier otra índole hacia terceros que pudiera causarse por el uso de El Piso o por las actividades que El Arrendatario realice en él, así sean las propias del giro comercial al que se destina El Piso, obligándose en todo caso a ponerlo en paz y a salvo en relación de cualquier reclamación, requerimiento o demanda que pudiese originarse al respecto.-----

En caso de que cualquier autoridad cierre temporal o parcialmente El Piso u ordene la suspensión de la operación de El Arrendatario, éste último continuará obligado en los términos y condiciones previstos en este contrato, señalándose en forma enunciativa, más no limitativa, al pago de las rentas mensuales, servicios, cuota de administración y mantenimiento, otros gastos, pólizas de seguros, fianzas y mantenimiento de El Piso. En este supuesto La Arrendadora, podrá a su libre elección y sin responsabilidad alguna, rescindir este contrato, mediante aviso por escrito a El Arrendatario, sin necesidad de declaración judicial al respecto.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA. Obligaciones específicas de El Arrendatario.-----

El Arrendatario se obliga a:-----

A) Respetar y cumplir el horario y calendario de funcionamiento del Centro Comercial denominado "Las Plazas", así como todos los reglamentos y normatividad del mismo, incluyendo en forma enunciativa per no limitativa, el Reglamento Interno, así como sus modificaciones y/o adiciones.-----

B) Notificar por escrito a La Arrendadora, a más tardar el día hábil siguiente a que El Arrendatario reciba cualquier demanda, reclamación, multa o revisión de autoridades o de terceras personas, ya sea en contra de La Arrendadora, en contra de El Arrendatario o respecto de El Piso. En caso contrario, El Arrendatario será responsable de los daños, perjuicios, reclamaciones, costos y gastos que por tal motivo le ocasione a La Arrendadora, El Arrendatario deberá de tomar las medidas pertinentes para atender dichas demandas, reclamaciones, multas o revisiones, para evitar que caduquen o prescriban los términos legales de defensa y/o contestación de las mismas, con independencia de la notificación antes mencionada.-----

C) Entregar a La Arrendadora, previa solicitud por escrito de esta última, un tanto de sus estados financieros auditados o, en su caso, estados financieros internos, debidamente suscritos por el La Arrendadora o el representante legal del El Arrendatario, correspondientes al ejercicio inmediato

anterior, dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes a que reciba la solicitud correspondiente por parte de La Arrendadora.-----

D) Notificar de inmediato por escrito a La Arrendadora de cualquier usurpación, daño a las instalaciones, mobiliario o equipo de El Piso.-----

E) No introducir, transportar, utilizar, generar, manufacturar, manejar, disponer, descargar, derramar, almacenar ni conservar sustancias tóxicas, inflamables, explosivas, radioactivas, corrosivas, prohibidas o por su naturaleza peligrosas, dentro o desde El Piso y/o el Centro Comercial, sin la autorización previa y por escrito de La Arrendadora.-----

F) No introducir animales en el Centro Comercial in en El Piso, salvo que sea propio del giro comercial convenido, de conformidad con este contrato.-----

G) No instalar videos, juegos, máquinas expendedoras y/o de cualquier otra naturaleza dentro de El Piso, salvo que sea propio del giro comercial convenido, de conformidad con este contrato. ----

H) Dentro de El Piso sólo podrán instalarse y funcionar, previa autorización por escrito de La Arrendadora, radios, televisiones, altoparlantes o aparatos similares o análogos, siempre y cuando dichos aparatos funcionen a un volumen inferior a 65 (sesenta y cinco) decibeles. -----

I) Mantener abierta de forma continua e ininterrumpida la negociación a instalarse en El Piso, todos los días del año y en los horarios designados por La Arrendadora, salvo aquellos acordados con esta última en los términos señalados en este contrato.-----

J) Mantener El Piso en óptimas condiciones de higiene y limpieza, incluyendo un área contigua a El Piso comprendida dentro de un circuito con un radio de 10 (diez) metros, medidos a partir del punto central de acceso o entrada principal de El Piso, incluyendo en forma enunciativa, pero no limitativa, los pasillos de servicios.

K) Fumigar El Piso cada 6 (seis) meses y en forma mensual en el caso de que en el mismo se expendan alimentos y/o bebidas, se comercialicen y/o exhiban animales y, a solicitud de La Arrendadora, entregar los comprobantes que acrediten el cumplimiento de esta obligación.-----

L) No modificar el equipo, decoración, instalaciones y/o distribución de la cancelería de El Piso, aún a título de ventas especial o de temporada, sin la autorización previa y por escrito de La Arrendadora.-----

M) Evitar que sus empleados, dependientes y/o terceras personas lleven a cabo cualquier acto ilegal, en contra de la moral o las buenas costumbres y/o permanezcan en estado de embriaguez o bajo la influencia de algún narcótico o sustancia estupefaciente o psicotrópica dentro de El Piso.-----

N) Obtener la autorización previa y por escrito de La Arrendadora, para colocar o instalar anuncios o cualquier otro tipo de publicidad y/o signo distintivo, decoración o rótulo dentro de El Piso o la fachada exterior del mismo o en cualquier forma de anuncio dentro o fuera del Centro Comercial. Estará prohibida la utilización de letreros o cualquier forma de anuncio dentro o fuera de El Piso para informar del posible traspaso o cesión, total o parcial, del mismo. Todos los signos distintivos, material publicitario, decoración, rótulo y cualquier tipo de publicidad, deberán de ser asegurados y mantenidos en óptimas condiciones por El Arrendatario por su exclusiva cuenta y cargo.-----

O) Recolectar y conservar la basura y los desperdicios de El Piso en los recipientes y lugares que señale La Arrendadora. Sacar la basura y desperdicios del Centro Comercial por su cuenta, responsabilidad y cargo, almacenándolos en el área designada para ello.-----

P) Conservar iluminados los aparadores, avisos y luces exteriores de El Piso todos los días de vigencia de este contrato, dentro del horario que señale La Arrendadora. Asimismo, no se podrán utilizar luces parpadeantes o intermitentes para la iluminación de la fachada o decoración de El Piso, salvo que así lo autorice por escrito La Arrendadora.-----

Q) No modificar el giro comercial o el nombre comercial del negocio que funcione en El Piso ni el tipo o las características de las mercancías o servicios que en el mismo se expendan, sin la autorización previa y por escrito de La Arrendadora.-----

- R) No concesionar, asignar o subarrendar parcial o totalmente El Piso a terceros, sin la autorización previa y por escrito de La Arrendadora. -----
- S) No transmitir por cualquier medio los derechos y/o las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, sin la autorización previa y por escrito de La Arrendadora. -----
- T) No Realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de El Piso, y evitar que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados. -----
- U) Abstenerse de llevar a cabo actos u omisiones que agredan, injurien o calumnien a La Arrendadora y/o al Centro Comercial.-----
- V) Obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la construcción, apertura, uso y funcionamiento de El Piso, así como cumplir con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones de autoridad que rijan la apertura, uso, funcionamiento y operación de El Piso, Asimismo, El Arrendatario deberá entregar a La Arrendadora, siempre que ésta lo solicite, copia de dichas licencias, autorizaciones o permisos y de sus modificaciones o renovaciones.-----
- W) Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevén las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables, así como cumplir con las restricciones contenidas en la normatividad del Centro Comercial.-----
- X) Cumplir con todas y cada una de las leyes y reglamentos y demás disposiciones legales aplicables, relativas con su giro comercial y la operación y funcionamiento de El Piso.-----
- Y) Permitir que La Arrendadora o personas por ella autorizadas, penetren al interior de El Piso para verificar que El Arrendatario está cumpliendo con todas las obligaciones estipuladas en este contrato.-----
- Z) Llevar a cabo la carga, descarga e introducción de mercancías a El Piso de acuerdo con la normatividad y horarios establecidos para tal efecto. -----
- AA) Respetar las restricciones, las disposiciones legales y la normatividad del Centro Comercial "Las Plazas" aplicables a la instalación sanitaria, hidráulica o de protección contra incendios, así como para obras y remodelaciones de El Piso.-----
- BB) No efectuar en El Piso actos u operaciones que puedan causar competencia desleal con los otros La Arrendadoras y personas establecidas en el Centro Comercial.-----
- CC) Liberar y sacar en paz y a salvo a La Arrendadora, pagar a esta última los daños, perjuicios, pérdidas, obligaciones, penas, reclamaciones, costos, cargos y erogaciones, incluyendo sin limitar honorarios de abogados que se puedan causar, sean impuestos o a que La Arrendadora sea condenada, en relación directa o indirecta con el uso, ocupación y/o mantenimiento de El Piso por El Arrendatario, a través de dicha parte o bajo su consentimiento, durante el plazo de vigencia de éste contrato, que se le ocasionen a La Arrendadora y a reembolsarse las cantidades que tenga que erogar, con motivo de cualquier reclamación, demanda, queja, acción, instancia o procedimiento que pudiese llegar a suscitarse en contra de La Arrendadora por motivo de la construcción, adecuación operación y/o funcionamiento de El Piso, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa por el uso de marcas y/o patentes, y por cualquier otra reclamación relacionado con el uso que se le dé a El Piso, los cuales son de la absoluta y total responsabilidad de El Arrendatario.-----
- DD) Recibir la posesión de El Piso dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes a la firma del presente contrato.-----
- EE) Dar el mantenimiento necesario que requiera en su conjunto El Piso, según sea el caso, para mantenerlo en óptimas condiciones y realizar todos los reemplazos y reparaciones que se requieran y -----
- VIGÉSIMA TERCERA. Impuestos.** Las Partes acuerdan que tanto La Arrendadora, así como El Arrendatario serán responsables del pago de los impuestos que le correspondan a cada uno de conformidad con la legislación fiscal aplicable. -----
- VIGÉSIMA CUARTA. Incumplimiento.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

del presente Contrato, por cualquier parte, dará derecho a la otra parte para que notifique por escrito el incumplimiento de que se trate a la parte que haya incumplido, a fin que subsane o corrija dicho incumplimiento dentro de un término de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha de notificación correspondiente.-----

VIGÉSIMA QUINTA. Cesión de Derechos y Obligaciones. Ninguna de las Partes podrá negociar, ceder, afectar o transmitir en cualquier forma los derechos y obligaciones que adquieren conforme al presente Contrato, sin el previo consentimiento unánime de la otra parte que conste por escrito. El acto, contrato o hecho que se realice en contravención a lo establecido en esta cláusula no producirá efecto legal alguno.-----

VIGÉSIMA SEXTA. Gastos y Honorarios para la Negociación, Celebración y Firma del Contrato. Todas las erogaciones por honorarios y gastos de asesores relacionados con la elaboración, negociación y firma el presente Contrato deberán ser pagados por la Parte que contrató los mismos.-----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Domicilios. Ambas Partes señalan como domicilios convencionales para oír y recibir cualquier clase de aviso o notificación relacionada con el presente Contrato, que en todo caso deberá hacerse de manera personal o mediante servicios de mensajería con acuse de recibo, los siguientes:-----

La Arrendadora:-----

Gutenberg número 3 antes 101, Centro Comercial "Las Plazas", en el Centro de Cuernavaca, Morelos.-----

Teléfono: 777 312 31 31.-----

Atención: Lic. David Sánchez González.-----

Correo electrónico: davidsglez@yahoo.com.mx-----

El Arrendatario: Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.-----

Teléfono: (777) 312-86-25. (777) 310-14-62.-----

Atención: Lic. Joaquín Roque González Cerezo.-----

Correo electrónico: adepto_admon@tjamorelos.gob.mx-----

Asimismo, las Partes se comprometen en notificar por escrito, a la otra parte, sobre cualquier cambio que realice respecto de los mismos, en un plazo no mayor de 5 (cinco) días naturales, contados a partir de la fecha en que se efectuó el cambio o de lo contrario, se les tendrá por enterados de las notificaciones que se lleven a cabo en el domicilio anterior.-----

VIGESIMA OCTAVA. Anexos. Todos los Anexos del presente Contrato que se encuentren debidamente firmados por las Partes forman parte integrante del mismo y obligan a las Partes en sus respectivos términos.-----

VIGESIMA NOVENA. Modificaciones. Ambas Partes convienen en que cualquier modificación a lo dispuesto en el presente Contrato se hará en forma previa y por escrito.-----

TRIGÉSIMA. Derechos no Renunciados. La omisión o negligencia de las Partes en cualquier tiempo para ejercitar sus derechos al cumplimiento de los términos y obligaciones que el Contrato impone, no podrá por ningún concepto interpretarse como renuncia al ejercicio de tales derechos y no podrá tampoco cambiar o afectar los términos del Contrato. Las Partes conservarán, de conformidad a la ley aplicable al caso concreto, en cualquier tiempo pleno derecho de ejercicio de todas las acciones que le corresponda sin limitación alguna.-----

TRIGÉSIMA PRIMERA. Encabezados. Los encabezados de las Cláusulas han sido insertados para conveniencia de las Partes y no deberán considerarse para interpretar el contenido de este Contrato.-----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Invalidez Parcial de Alguna Cláusula. La nulidad de cualquiera de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez de cualquier otra. Si cualquier disposición de este Contrato es declarada inválida por un tribunal competente dicha disposición será considerada como dividida del resto de las Cláusulas o disposiciones del mismo, las cuales continuarán en pleno vigor.-----



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TRIGÉSIMA TERCERA. Contradicción entre Documentos. En caso de que llegare a existir alguna contradicción entre los términos del presente Contrato y alguno de sus Anexos, las disposiciones contenidas en este Contrato prevalecerán y regirán la relación entre las Partes en todo lo relacionado con el Contrato.

TRIGÉSIMA CUARTA. Interpretación. En caso de existir controversia suscitada entre las Partes en el presente Contrato en cuanto a la interpretación o el sentido que alguna cláusula en particular de este instrumento se le hubiere pretendido dar, ambas estarán y aceptarán, como si a la letra se hubiese insertado, el mejor sentido que así convenga a este Contrato.

TRIGÉSIMA QUINTA. Del Requerimiento o Interpelación Judicial o Extrajudicial. Las Partes convienen en que cada una de ellas cumplirá voluntariamente con todas y cada una de las obligaciones que a su cargo derivan de este Contrato y que no se requerirá para que cumplan que la otra parte le interpele o le requiera de cualquier forma el cumplimiento.

En consecuencia, cada una de las Partes renuncia al derecho que le pudiera corresponder, derivado de la ley, este Contrato y/o cualquier otra causa para exigir ser requerida o interpelada por la otra parte como requisito previo al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGÉSIMA SEXTA. Leyes Aplicables y Tribunales Competentes. Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y/o ejecución del presente Contrato, así como para cualquier controversia que surgiera del mismo, las Partes se someten a las leyes aplicables en materia Federal y a los tribunales comunes competentes de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

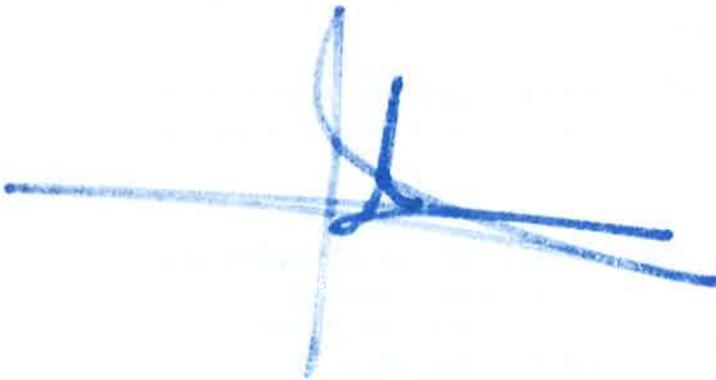
TRIGÉSIMA SEPTIMA. Acuerdo Total. El presente Contrato constituye el único y total acuerdo entre las Partes por lo que supera y deja sin efecto cualquier otra negociación, obligación comunicación o documento, ya sea verbal o por escrito, realizada o contraída de cualquier forma con anterioridad a la fecha de firma de este Contrato.

Leído que fue el presente Contrato y enteradas las Partes del valor y alcance legal de todas y cada una de sus cláusulas y estipulaciones, lo firman por duplicado en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a Primero de Enero del 2021.

CENTROS TURÍSTICOS Y CONDOMINIOS S.A
REPRESENTADA POR EL
LIC. DAVID SANCHEZ GONZÁLEZ

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL
ESTADO DE MORELOS
MAGISTRADO PRESIDENTE
JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN
ROSARIO ADÁN VÁZQUEZ

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

**COORDINACIÓN DE POLÍTICA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE RECAUDACIÓN
ADMINISTRACIÓN DE RENTAS**

QUEDÓ REGISTRADO EN LA LETRA C DE LA HOJA 1 CON EL NÚMERO
496 EN EL LIBRO DE REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
DE ESTA ADMINISTRACIÓN, HABIENDO PAGADO LOS DERECHOS EN EL
RECIBO OFICIAL NÚMERO G-2316574.

CUERNAVACA, MOR. A 23 DE MARZO DE 2021