

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, MUNDO DIVERTIDO DE MEXICALI S DE RL DE C.V., REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL JOSELIN ALVARO DURAZO GARCIA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL BANCO SANTANDER (MEXICO) SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER (MEXICO), INSTITUCION FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI (FIDUM), REPRESENTADO EN ESTA ACTO POR SU APODERADO RICARDO FLORES DANIELS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO", SUJETÁNDOSE AMBAS PARTES AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

A N T E C E D E N T E S

1. Que con fecha quince de junio de 2013 los aquí contratantes celebraron un Contrato de Arrendamiento, en lo sucesivo "El Contrato Original", siendo objeto del mismo, el arrendamiento de los locales comerciales identificados con los números 4, 5, 6, 7, del Centro Comercial "Plaza Mundo Divertido" ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos No. 850, Colonia Zona Industrial, Ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, México, en lo sucesivo "El Inmueble".

2. La vigencia del Contrato mencionado en la declaración 1 de este contrato se pactó por un plazo de tres años, de los cuales el (primer) año sería forzoso para ambas partes y los 2 (dos) restantes opcionales para "EL ARRENDATARIO", contados a partir de la fecha de firma; de igual forma quedó establecido en el Contrato que al término de este plazo el mismo podría prorrogarse.

3. Con fecha 15 de junio de 2014, las Partes celebraron un Convenio de Renovación del Contrato Original por una vigencia del 15 de junio de 2014 al 15 de junio del 2016, dejando sin efectos de manera bilateral el contrato celebrado el día 15 de junio de dos mil trece para dar paso y vigencia al presente contrato.

4.- Que por así convenir a los intereses tanto de "EL ARRENDADOR" como de "EL ARRENDATARIO", acuerdan, pactan y se obligan a dejar sin efecto alguno el contrato celebrado el día 15 de junio de dos mil trece, así como el convenio de renovación de contrato celebrado con fecha 15 de junio del 2014, para someterse a las obligaciones que se pactan en el presente instrumento, renunciando ambos contratantes a cualquier reclamación pasada, presente o futura que pudiera existir o haber existido con motivo de la vigencia de los anteriores contratos y convenios, ratificando ante los dos testigos de asistencia que comparecen firmando al calce, su voluntad en obligarse en los términos de las declaraciones y cláusulas siguientes.

DECLARACIONES

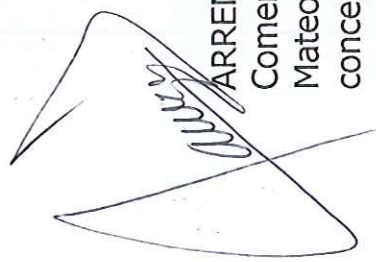
I.- Declara "EL ARRENDADOR" por conducto de Joselin Alvaro Durazo García que tiene capacidad legal para representar a Mundo Divertido de Mexicali S. de R. L de C.V. lo que acredita en mérito al SEGUNDO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE EL PODER GENERAL QUE OTORGA -MUNDO DIVERTIDO' DE MEXICALI", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE cuyo número de instrumento lo es el 135,451 del Volumen 3,538, de fecha Marzo treinta y uno del año 2011 del que se agrega copia a este contrato, y que puede disponer de los locales comerciales identificados con los números 4, 5, 6 y 7 del Centro Comercial Plaza Mundo Divertido, con superficie en conjunto de 492.74 metros cuadrados, ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos numero 850 Zona Industrial de esta Ciudad.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO" FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR RICARDO FLORES DANIELS, que tiene la capacidad legal para representar al BANCO SANTANDER (MEXICO) SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, INSTITUCION FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI(FIDUM) lo que acredita en mérito al instrumento público número 69,054, del Volumen 1,693 de fecha 18 de marzo de 2014, pasado ante la fe del notario público número trece de esta municipalidad Licenciado Rodolfo González Quiróz consistente en Revocación y Poder General para Pleitos y Cobranzas del que se agrega copia a este contrato, y que conoce físicamente los locales comerciales identificados en la declaración que antecede, misma que se tiene aquí por reproducida en obviedad de repeticiones ociosas.

III.- Declaran los comparecientes que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento y al efecto otorgan las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", los locales comerciales números 4, 5, 6 y 7 del Centro Comercial Plaza Mundo Divertido, ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos numero 850 Zona Industrial de esta Ciudad, quien los toma en tal concepto, en las condiciones en que se encuentran obligándose a efectuar por su cuenta, cualquier instalación no existente y que sea exigida con posterioridad por las autoridades correspondientes, sin que por ello esté obligado "EL ARRENDADOR" a pagarlas, igualmente se obliga "EL ARRENDATARIO" a realizar por su cuenta sin costo para "EL ARRENDADOR" las adecuaciones necesarias para la explotación del giro que se instalará en los locales arrendados, consistente en la atención a usuarios del FIDUM en los departamentos de administración, técnico y de comercialización.



SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" acepta pagar por concepto de precio del arrendamiento y el pago de la cuota de mantenimiento de los locales la cantidad de \$ **29,324.32 pesos (veintinueve mil trescientos veinticuatro pesos 32/100 Moneda nacional)** mas el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), por mensualidades adelantadas a partir del día 15 del mes de junio del año dos mil dieciséis, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de vencimiento del mes en las oficinas de "EL ARRENDADOR" ubicadas en Centro Comercial Plaza Mundo Divertido en Boulevard Adolfo López Mateos 850 Zona Industrial de esta Ciudad.

En caso de que la renta no sea pagada en el término convenido en la cláusula inmediata anterior, "EL ARRENDATARIO" deberá pagar por concepto de mora el 5% del precio de la renta mensual fijada, que se acumulará por todos los meses que se omitiere pagar la renta pactada.

TERCERA.- El término forzoso para los contratantes del arrendamiento es de 1 año, contados a partir del 15 de Junio de 2016 y concluye el 15 de Junio de 2017, siendo este prorrogable por 2 años más y quedando como un acuerdo, que al iniciar el segundo año de arrendamiento en el que se incrementará por acuerdo de los aquí contratantes un Cinco por ciento (5%) en el precio de dicho arrendamiento., en caso de que "EL ARRENDATARIO" después de vencido el contrato, sin autorización de "EL ARRENDADOR", siga ocupando el local arrendado pagara por día, por concepto de renta la cantidad de \$100.00 dólares moneda de los Estados Unidos de Norte América o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio que rijá al día del pago, hasta en tanto desocupe el local arrendado.

CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a destinar el local arrendado única y exclusivamente para la atención de usuarios de FIDUM en los departamentos de administración, técnico y de comercialización, sin poder variar el giro sin consentimiento previo y por escrito de la arrendadora.

QUINTA.- Manifiestan los contratantes que el precio fijado en el presente contrato de arrendamiento es el justo y real del local comercial arrendado, que en el no existe error, dolo o mala fe ni vicio alguno del consentimiento que pudiera invalidar o nulificarlo por lo que renuncian a las acciones de nulidad que para tal efecto les otorga la Ley.

SEXTA.- A partir de la vigencia del presente contrato "EL ARRENDATARIO" se obliga y responsabiliza de los daños y perjuicios así como de los defectos que sufra el local arrendado, ocasionados por su culpa o negligencia o por la culpa o negligencia de sus empleados, familiares o visitantes.

SEPTIMA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar todos los actos concernientes para conservar y mantener en buen estado el local comercial arrendado, por lo que renuncia expresamente a lo establecido en los artículos 2290 y 2364 del Código Civil en vigor para el Estado. "EL ARRENDADOR" no pagará a "EL ARRENDATARIO" cantidad alguna por las mejoras de adaptaciones o cualquier otra hecha al inmueble arrendado.

OCTAVA.- Será responsabilidad exclusiva de "EL ARRENDATARIO" gestionar y obtener de las autoridades competentes los permisos, autorizaciones y licencias que se requieran para la operación y explotación del giro que funcionara en los locales arrendados, por lo que "EL ARRENDADOR" no asumirá ninguna obligación o responsabilidad al respecto, de igual manera "EL ARRENDATARIO" deberá dar cumplimiento durante la vigencia de este contrato a las disposiciones legales aplicables para la operación del giro de que se trata.

NOVENA.- Conviene "EL ARRENDADOR" con "EL ARRENDATARIO" en que al vencimiento del término de la vigencia de este contrato a que se refiere la cláusula tercera procederá a la desocupación y entrega del local arrendado, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial con forme a lo dispuesto por el artículo 2388 del Código Civil para el Estado de Baja California, con todas las mejoras realizadas, sin que por ello, tenga derecho o pueda exigir compensación, retribución o guante de ninguna especie.

DECIMA.- "EL ARRENDADOR" no será responsable de ningún, daño o perjuicio causado directa o indirectamente por alguna huelga, paro, motín, conmoción civil o sabotaje, causadas por su dependientes directos, indirectos y visitantes, por cualquier otro motivo derivado de caso fortuito o de fuerza mayor. Tampoco será responsable "EL ARRENDADOR" de ningún daño, pérdida, robo en los bienes de "EL ARRENDATARIO" o de terceros independientemente que se encuentre dentro del local arrendado. Tampoco será responsable de lesiones o daños a personas o bienes, por incendio, explosión, terremoto, temblores, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, nieve o fugas. Tampoco será responsable de ningún daño, perjuicio o lesión causada por algún vicio oculto del local arrendado o de la construcción de la cual forma parte.

DECIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a no instalar equipos eléctricos que sobrecarguen las líneas de electricidad existentes y si así lo hiciere sin el consentimiento o contando con el mismo por parte de "EL ARRENDADOR", se obliga a cubrir los daños y perjuicios efectuados al centro comercial o a sus ocupantes.

DECIMA SEGUNDA.- A la firma del presente contrato el arrendador le hace entrega de 34 tarjetas electrónicas, propiedad de Plaza Mundo Divertido para el uso del personal del FIDUM. Las cuales están programadas para dar acceso frecuente. Son del folio #1951 al #1984. Quedando estas como dato en caso de que "EL ARRENDATARIO" de por terminado el contrato de arrendamiento este entregara a "EL ARRENDADOR" las 34 tarjetas que se le proporcionó dio y en caso de no entregarlas "EL ARRENDATARIO" pagará por cada tarjeta faltante, En caso de daño o de extravío "EL ARRENDATARIO" pagara "EL ARRENDADOR" la cantidad de \$20.00 dólares de Norteamérica mas el impuesto al valor agregado por cada tarjeta. Las tarjetas son intransferibles, por lo que se le solicitara a "EL ARRENDATARIO" una relación de datos de los empleados y sus autos a los que se les va asignar tarjeta. "EL ARRENDATARIO" al momento de hacer mal uso de la tarjeta automáticamente se cancelará. En caso de extravío de la tarjeta deberán reportarlo inmediatamente en las oficinas administrativas de la Plaza Mundo Divertido.

DECIMA TERCERA.- "EL ARRENDATARIO" asume toda responsabilidad derivada de las relaciones con trabajadores dependientes y suministradores de bienes y servicios, en relación con el local arrendado, obligándose a sacar a la arrendadora en paz y a salvo de cualquier reclamación que por este concepto se le hiciera y a resarcirla de cualquier daño o perjuicio causado.

DECIMA CUARTA.-Conviene ambos contratantes en que el inmueble motivo de este contrato no podrá ser objeto de subarrendamiento en ningún caso, sin el consentimiento previo y por escrito de la arrendadora.

DECIMA QUINTA.- Será a cargo de "EL ARRENDATARIO" la contratación y los gastos de consumo de los servicios de agua, gas, energía eléctrica y teléfono, así como el de las instalaciones para el buen funcionamiento de los mismos que deberá sujetarse a las leyes y reglamentos aplicables. Para garantizar el cumplimiento en el pago de los servicios precitados, el arrendatario constituye a la firma del presente contrato un depósito equivalente a la cantidad de \$31,000.00 (treinta y un mil pesos 00/100 m.n.) moneda nacional, sin que esta suma pueda aplicarse al pago de renta, el depósito indicado será regresado a "EL ARRENDATARIO" al término del presente contrato, una vez desocupado el local arrendado y que se compruebe por parte de "EL ARRENDATARIO" con los recibos correspondientes el cumplimiento total dado a las obligaciones a su cargo, el depósito aludido no generara intereses, por lo que "EL ARRENDADOR" no podrá reclamar los mismos.

DECIMA SEXTA.- Los locales materia de este contrato se entregan con instalaciones eléctricas, con un transformador de 150 kva el cual se entrega funcionando correctamente y recibiéndolo de conformidad, "EL ARRENDATARIO" está de acuerdo que el mantenimiento preventivo y correctivo serán por su cuenta durante el tiempo que esté vigente el contrato de arrendamiento, 2 breakes de 400 W, cableado del exterior al interior de los locales, 3 cajas con breakes, uno de 225 A, otro de 150 A y el último de 100 A todos trifásicos, con 3 centros de carga trifásicos, 2 aires acondicionados de 10 toneladas funcionando con un mantenimiento previo a entregarse, recibiendo "EL ARRENDATARIO" de conformidad el transformador de 150 kva y los aparatos de aire acondicionado el mantenimiento preventivo y correctivo a partir de la firma de este contrato serán a cargo de "EL ARRENDATARIO".

DECIMA SÉPTIMA.- Ambos contratantes convienen en que el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que conforman el presente contrato así como en los casos previstos por la Ley, podrá pedirse su rescisión, además cuando ocurran los siguientes supuestos que se señalan de manera enunciativa pero no limitativa:

- a).- Que "EL ARRENDATARIO" deje de cubrir dos o más mensualidades de renta.
- b).- Que "EL ARRENDATARIO" deje de cubrir dos o más pagos relativos a servicios públicos teléfono, energía, agua potable, y cualquiera de los que se suministren al local arrendado.
- c).- Que "EL ARRENDATARIO" incumpla con el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados de los locales arrendados.

DECIMA OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho del tanto que le pudiera corresponder en términos de lo previsto por el artículo 2321 del Código Civil en vigor para el Estado, en el evento de que "EL ARRENDADOR" decida vender el local arrendado.

DECIMA NOVENA.- Cualquier modificación o convenio que se celebre respecto del arrendamiento del local comercial objeto de este instrumento, deberá constar por escrito, y debidamente firmado por las partes, señalando los contratantes que no tendrá valor ningún acuerdo verbal que se pretenda hacer valer en relación con este instrumento.

VIGESIMA.- Las partes contratantes señalan como su domicilio para todo lo relativo al presente contrato los siguientes:

a).- El arrendatario el ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos No. 850 L-4,5,6,7 Zona Industrial

b).- El arrendador el ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos No. 850 Zona Industrial

VIGESIMA PRIMERA.- Los contratantes convienen en que además de las causas de rescisión que se han señalado en el clausulado del presente contrato, se establecen también como causas de rescisión las siguientes:

A) Que "EL ARRENDATARIO" pague con cheque sin los fondos suficientes o con alguna otra restricción para su debido cobro; en cuyo caso, de no optar el arrendador por la rescisión del presente contrato a que tiene derecho, "EL ARRENDATARIO" acepta pagar por concepto de pena convencional el 20% del total de la renta mensual, mas las comisiones que le cobre el banco.

B) Que "EL ARRENDATARIO" destine el espacio arrendado para explotar un giro diferente al pactado en este contrato.

C) Que "EL ARRENDATARIO" incumpla con cualquiera de las obligaciones contraídas en las cláusulas de este contrato.

D) En el caso de que "EL ARRENDATARIO" sea declarado en quiebra o suspensión de pagos, que parte o la totalidad de sus bienes sean embargados o que sea clausurado el giro que funcione en el local arrendado.

VIGESIMA SEGUNDA.- Las partes establecen que los gastos y costas que se llegaran a causar con motivo de cualquier juicio que se tuviera que intentar por parte de "EL ARRENDADOR" por incumplimiento de cualquier obligación contraída en este contrato, serán por cuenta única y exclusivamente de "EL ARRENDATARIO" aun cuando no haya disposición expresa en el Código de Procedimientos Civiles del estado de Baja California.

VIGESIMA TERCERA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, los contratantes se someten a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Mexicali Baja California México,

renunciando al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudieran corresponderles.

LEIDO QUE FUE POR AMBAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, LO FIRMAN POR DUPLICADO Y ANTE DOS TESTIGOS EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA EL DIA 15 DE JUNIO DEL 2016.



"EL ARRENDADOR"

**MUNDO DIVERTIDO DE MEXICALI S DE RL DE C.V.
ING. JOSELIN ALVARO DURAZO GARCIA
APODERADO LEGAL**



"EL ARRENDATARIO"

**BANCO SANTANDER (MEXICO) SOCIEDAD ANONIMA,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
SANTANDER, INSTITUCION FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO
PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI (FIDUM)
RICARDO FLORES DANIELS
REPRESENTANTE LEGAL**

TESTIGOS



IRMA AURORA ARAIZA FLORES

TESTIGOS



RAYMUNDO MORENO GAYTAN.