

MODULO DE ORIENTACION PLAYAS DE ROSARITO



Fecha de Atención: miércoles, 27 de noviembre de 2024

Hora: 15:44

Registro de Atención Ciudadana

Registro de Atención

0205-2024-02704/RAC

Ciudadana:



Nombre del Denunciante:

Narración breve:

SE RECIBE ESCRITO EMITIDO Y SIGNADO POR EL C. FRANCISCO CABELLO PRADO EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA MORAL DENOMINADA CENTRALDETALLISTA, S.A. DE C.V. EN EL QUE SE DENUNCIAN HECHOS PROBABLEMENTE CONSTITUTIVOS DEL DELITO DE EXTORSION .

Remitido a:

Domicilio:

Número Único de Caso (NUC): 0205-2024-04602

Unidad Asignada:

LIC. CLAUDIA PALACIOS VEGA

AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO ORIENTADOR



UNIDAD MODELO DE ATENCION
CIUDADANA PLAYAS DE
ROSARITO, ZONA COSTA



**ASUNTO: SE FORMULA DENUNCIA y/o QUERELLA
DE HECHOS**

**C. AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO DEL ORDEN COMÚN.
PRESENTE.**

FRANCISCO CABELLO PRADO, mexicano mayor de edad, en representación de la persona moral **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personalidad que se acredita mediante escritura pública número 85,279, volumen 1905, de fecha 08 de febrero del 2024, pasada ante la fe del Notario Público número 06 de la ciudad de Tijuana, Baja California; señalando como domicilio para oír notificaciones y recibir todo tipo de documentos el ubicado en Calle Misión de Loreto, numero 10115, Zona Urbana Rio, en esta ciudad de Tijuana Baja California, correos electrónicos humbertoius@hotmail.com, agtovar@hotmail.com, lilian.garcia.a@hotmail.com, autorizando en los términos del artículo 110 del Código Nacional de Procedimientos Penales como mis asesores jurídicos a los Licenciados en Derecho **HUMBERTO VELÁZQUEZ VILLALVAZO, LUIS ENRIQUE ADAME MUÑOZ , ARTURO GUTIÉRREZ TOVAR, CLAUDIA LILIAN GARCIA ACOSTA, CARLO DIEGO ROMERO LÓPEZ, FERNANDO MUZQUIZ LOYA, ESTEBAN MIGUEL MIGUEL, y EDGAR BERNARDO ROJO MUÑOZ** así como para que se imponga de autos y reciba toda clase de notificación aun las de carácter personal a los pasantes juristas **GABRIELA LOZOYA GUERRERO y LOUIS DIEGO MARTÍNEZ GUADALUPE**; ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, 20 y 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los diversos 108, 109, 110, 213, 221, 222, 223, 224 y 225 del Código Nacional de Procedimientos Penales, vengo a formular denuncia y/o querella en contra de **GERARDO TERAN, XITLALI CORONADO y QUIEN RESULTE RESPONSABLE**, por la comisión del delito de **EXTORSIÓN**, previsto en el artículo 224, y sancionado en el artículo 224 BIS, fracción I del Código Penal para el Estado de Baja California, por lo cual me permito exponer lo siguiente:

Previo a la formulación de los hechos, se considera conveniente hacer una exposición sintética de los antecedentes en relación a la materia de la presente denuncia.

ANTECEDENTES.

1.- Mi representada CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL

Posteriormente, el 14 de mayo de 1984 la sociedad en mención se transformó a SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, según testimonio notarial número 44,165, volumen 685, pasado ante la fe del Notario Público número 3 de Tijuana, Baja California, debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida número 15,627, a fojas 213, tomo XXX, sección comercio, de fecha 07 de agosto de 1984.

2.- El 01 de enero del 2020, mi representada celebró contrato de ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES en su carácter de arrendataria con el C. IGNACIO RAFAEL FIMBRES SÁNCHEZ en representación de los CC. MARÍA TEREZA ELBA SÁNCHEZ DE LA MORA, MARITZA CELINA FIMBRES SÁNCHEZ, MARÍA BEATRIZ FIMBRES SÁNCHEZ, MARÍA TEREZA FIMBRES SÁNCHEZ, ROSELLA IVETTE FIMBRES MENDOZA, JOSÉ BARAQUIEL FIMBRES MENDOZA, MONICA LIZZETT FIMBRES MENDOZA, GILBERTO FIMBRES HERNÁNDEZ, MARTHA ELVA FIMBRES HERNÁNDEZ, YOLANDA JOSEFINA FIMBRES HERNÁNDEZ, MARÍA DEL CARMEN FIMBRES HERNÁNDEZ, JOSÉ CARLOS FIMBRES HERNÁNDEZ, MARÍA GEORGINA FIMBRES HERNÁNDEZ, ANA MELISSA FIMBRES HERNÁNDEZ, JORGE HUMBERTO FIMBRES HERNÁNDEZ, ZUSELLE HAYDEE FIMBRES RUÍZ, RAFAEL ACHKANAC FIMBRES RUÍZ, DANIELA HAYDEE FIMBRES RUÍZ, HAYDEE BERNARDETTE FIMBRES RUÍZ, todos en su carácter de arrendadores; respecto del bien inmueble identificado como Local comercial 25, módulo F, con una superficie de 1,314.54 metros cuadrados y un porcentaje proindiviso de 16.1830% designado como área común, edificado dentro del Condominio Comercial Quinta del Mar, mismo que se encuentra construido sobre la margen derecha del tramo comprendido entre los km 25 y 26 de la Carretera Nacional Tijuana-Ensenada, en la ciudad de Rosarito, Baja California, con una superficie de 8,152.50 metros cuadrados, identificado con clave catastral RR-100-025.

De conformidad con la clausula PRIMERA 1.02 del mencionado contrato, a la firma del contrato el ARRENDADOR otorgó al ARRENDATARIO (víctima) el uso y goce temporal en calidad de arrendamiento del inmueble, haciéndole entrega de la posesión jurídica y material, por lo que mi representada recibió el inmueble ya descrito.

Asimismo, de la clausula SEGUNDA 2.01 se advierte que las partes acordaron que el contrato de arrendamiento se celebraría por 5 años, surtiendo su vigencia y efectos jurídicos a partir de la celebración de dicho contrato, el cual comenzó el 01 de enero del 2020, y concluye el 31 de diciembre del 2025, plazo que podrá ser prorrogado hasta dos veces más, por la misma

comercial de SUPER MECADO CON LICORES, mismo que fue revalidado el 15 de marzo del 2024, y expedido por la DIRECCIÓN DE RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, a nombre de la moral ofendida CENTRAL DETALLISTA, S.A DE C.V.

Para una mejor descripción de la ubicación, el inmueble se encuentra sobre el Boulevard Benito Juárez, número 2000-B, del Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, en la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California.

Comercio que había venido operando de manera regular, todos los días de la semana, en un horario de 07:00 horas a 22:00 horas, desde el día de la celebración del ya referido contrato de arrendamiento, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios para satisfacer las necesidades de sus clientes.

HECHOS.

1.- El día 18 de septiembre del 2024, aproximadamente a las 15:00 horas, la de nombre LAURA LEMUS, quien labora para la moral víctima CENTRAL DETALLISTA, S.A. DE C.V., se encontraba en el establecimiento CALIMAX SUCURSAL ROSARITO con ubicación en Boulevard Benito Juárez, número 2000-B, del Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, de la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, cuando recibió dos llamadas telefónicas por parte de los señores GERARDO TERAN y XITLALI CORONADO de INMOBILIARIA TER S.A., de los diversos números 664 210 0956 y 664 454 5595, personas que dicen ser los administradores de la referida plaza.

2.- En dichas llamadas, le exigieron a mi representada CENTRAL DETALLISTA, S.A DE C.V., por medio de LAURA LEMUS, el pago de la cantidad de \$140,000.00 dólares moneda americana, por concepto de supuestas cuotas de mantenimiento y amenazaron a mi representada con bloquear los accesos de entrada al comercio "CALIMAX", sus respectivas áreas de carga y descarga, así como el estacionamiento, en caso de negarse a pagar la mencionada cantidad de dinero.

Cabe aclarar que mi representada no adeuda ninguna cantidad de dinero a dichos sujetos y desconoce la calidad con la que se ostentan.

4.- En días posteriores, los imputados levantaron el bloqueo, amenazando nuevamente a Laura Lemus, diciéndole que de no hacer el pago de 140,000.00 dólares a mas tardar el día martes 26 de noviembre del 2024, volverían a realizar el bloqueo de los accesos a las diversas áreas del establecimiento comercial "CALIMAX SUCURSAL ROSARITO".

5.- El día de hoy 26 de noviembre del 2024, los imputados GERARDO TERAN y XITLALI CORONADO, cumplieron sus amenazas que tienen como objeto obligar a mi representada a que cumpla sus demandas ilícitas, por lo que el día de hoy varios sujetos bajo su mando bloquearon el acceso al área de proveedores del establecimiento comercial que explota mi representada.

El acceso a proveedores fue bloqueado con tierra, escombros y basura, lo que impide que proveedores realicen la carga y descarga de la mercancía que se comercializa en el establecimiento supra descrito.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Siendo respetuosos de la investidura de esta Fiscalía y a sabiendas de que la calificación de los delitos que en su caso pudieran actualizarse, corresponde exclusivamente a la Representación Social; de la lectura de los hechos narrados anteriormente, considero que las conductas cometidas por GERARDO TERAN, XITLALI CORONADO y QUIEN RESULTE RESPONSABLE pueden ser constitutivas del delito de puede ser constitutiva del delito de EXTORSIÓN previsto en el artículo 224, y sancionado en el artículo 224 BIS, fracción I del Código Penal para el Estado de Baja California, el cual establece lo siguiente:

"CAPITULO V EXTORSIÓN

ARTÍCULO 224.- Tipo y punibilidad.- Al que para obtener un lucro obligue a otro, a realizar u omitir un acto en perjuicio de su patrimonio o el de un tercero, se le impondrá prisión de siete a doce años y hasta cuatrocientos días.

ARTÍCULO 224 BIS.- Agravación de la pena.- La pena señalada en el artículo que antecede se agravará hasta en una mitad más y hasta quinientos días de multa, cuando se actualice alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

I. Se utilice como medio comisivo la vía telefónica, el correo electrónico o cualquier otro

número 2000-B, del Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, de la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California; recibió dos llamadas telefónicas por parte de imputados, desde los números 664 210 0956 y 664 454 5595, para obligar, sin derecho alguno, a mi representada a pagar la cantidad \$140,000.00 dólares moneda americana, con el perjuicio de que si no lo hace los imputados bloquearan accesos de entrada al establecimiento, así como áreas de carga, descarga y estacionamiento.

No obstante, el día 08 de noviembre aproximadamente a las 12:30 horas, un grupo de personas y la de nombre **XITLALI CORONADO** se introdujeron hasta el área de carga y descarga del local comercial donde mi representada opera el denominado "CALIMAX", esto para obstaculizar los accesos de carga y descarga, impidiendo con ello la operación regular del comercio ya multi referido.

De lo anterior se colige que, los imputados se encuentran realizando actos tendientes a obtener un lucro a costa de la moral ofendida CENTRAL DETALLISTA, S.A DE C.V., lo que trae aparejado un perjuicio al patrimonio de mi representada, en primer termino porque la están obligando a despojarse de una cantidad de dinero, que sin derecho alguno se encuentran exigiendo, y por otro lado también le generan un perjuicio con bloquear los accesos de carga y descarga, así como con las amenazas de que cerraran accesos de entrada al establecimiento, puesto que mi representada, tal y como ya se refirió en el capítulo de antecedentes, es una moral que opera de manera regular desde el año 2020 el denominado "CALIMAX", el cual ofrece una amplia gama de productos y servicios para satisfacer las necesidades de la población (clientes), entre los que destacan la venta de productos alimenticios, productos de cuidado personal, hogar, carnicería, pescadería, servicio de farmacia, pago de diversos servicios, y el impedir el buen funcionamiento y operatividad de los accesos ya referidos, trae como consecuencia grave la paralización de actividades, lo que evidentemente se traduce en pérdidas de dinero en perjuicio del patrimonio de mi representada.

COMPETENCIA

A juicio del suscrito, tomando en consideración que los hechos punibles que aquí se denuncian fueron cometidos en el municipio de Playas de Rosarito, Baja California, considero que esta agencia del Ministerio Público es legalmente competente para conocer de los hechos aquí descritos, en concordancia con lo establecido por el artículo 20, fracción 1 del Código

relacionados con ellos;” “VII. Protección policial de la víctima u ofendido;” y “VI. Auxilio inmediato por integrantes de instituciones policiales, al domicilio en donde se localice o se encuentre la víctima u ofendido en el momento de solicitarlo...”,

Primeramente en relación a la contenida en la fracción V del numeral 137, se solicita para el efecto de que se comunique a los imputados la prohibición para que de manera directa o a través de terceras personas realicen cualquier conducta de intimidación o molestia en contra de la víctima (por conducto de sus representantes, apoderados) o bien en contra de personas relacionadas con ellos, como lo son proveedores de mercancía, transportistas, o bien el público en general que acuda a la negociación de mi poderdante a realizar cualquier actividad de compra de bienes.

Para lo anterior, los imputados pueden ser notificados en el domicilio de la plaza comercial ubicada en Boulevard Benito Juárez, número 2000, del Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, de la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California.

Por lo que hace las contenidas en la fracciones VI y VII del numeral 137, gire instrucciones a las instituciones de seguridad pública del Ayuntamiento de Rosarito, así como a las de competencia Estatal, para el efecto de que brinden la protección y auxilio policial inmediato en el domicilio de la moral víctima en el caso de que los imputados pretendan realizar cualquier actividad que tenga como fin menoscabar los derechos fundamentales y la seguridad de la víctima (por conducto de sus representantes, apoderados)

Lo anterior, toda vez que como se ha expuesto en la narrativa de hechos en la presente denuncia, se podrán advertir la serie de conductas intimidantes y antijurídicas que los imputados **GERARDO TERAN, XITLALI CORONADO y QUIEN RESULTE RESPONSABLE** han venido realizando en contra del patrimonio de mi representada, pues han amenazado con **bloquear los accesos de entrada al local comercial “CALIMAX”, así como su estacionamiento**, y no solo eso, **sino que incluso ya bloquearon algunos de los accesos de carga y descarga del establecimiento en mención**, lo que evidentemente representa una afectación grave al patrimonio de mi representada, y un riesgo inminente al mismo, pues se pueden observar conductas delictivas que los imputados han ejecutado en contra de la moral ofendida, así como violencia en su ejecución, de ahí que el comportamiento de dichas personas hace necesaria la implementación de medidas de protección a favor de la víctima.

En razón de lo antes expuesto es que solicito las medidas de protección invocadas.

California, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida número 4169, fojas 368-380, tomo XXXVIII, de la sección comercio de fecha 24 de abril de 1964 y testimonio notarial número 44,165, volumen 685, de 14 de mayo de 1984, pasado ante la fe del Notario Público número 3 de Tijuana, Baja California, debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida número 15,627, a fojas 213, tomo XXX, sección comercio, de fecha 07 de agosto de 1984, en los cuales obra la constitución de la moral ofendida, así como su transformación a sociedad anónima de capital variable.

3.- DOCUMENTAL: Consistente en contrato de arrendamiento de locales comerciales, de fecha 01 de enero del 2020, celebrado entre mi representada en su carácter de arrendataria y el **C. IGNACIO RAFAEL FIMBRES SÁNCHEZ** en su carácter de arrendador, con el que se acredita la posesión el local comercial.

4.- DOCUMENTAL: Consistente en el **PERMISO PARA COMERCIO ESTABLECIDO** número 000718, con giro o actividad comercial de **SUPER MECADO CON LICORES**, de 15 de marzo del 2024, expedido por la **DIRECCIÓN DE RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA**, a nombre de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, S.A DE C.V.**, con el que se acredita el legal funcionamiento del local comercial ya referido.

5.- DOCUMENTAL: Consistente en 3 fotografías, de las que se advierten los bloqueos referidos en el numeral 5 del capítulo de hechos.

ACTOS DE INVESTIGACIÓN QUE SE PROPONEN.

1.- INVESTIGACIÓN CON TAREA ESPECÍFICA: A cargo de Agentes de Investigación adscritos a esa fiscalía, quienes deberán llevar a cabo la **INSPECCIÓN** al inmueble donde opera mi representada el comercio **"CALIMAX SUCURSAL ROSARITO"**, ubicado en el Boulevard Benito Juárez, número 2000-B, del Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, de la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California.

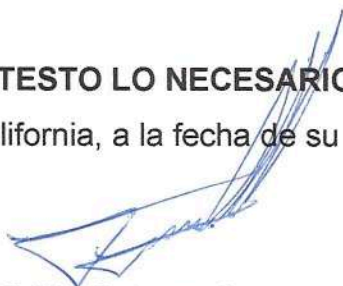
2. ENTREVISTAS. Que deberá practicar esta Fiscalía al de nombre **LAURA LEMUS**, a quien me comprometo a presentar ante esta Fiscalía el día y hora que señale para dicho fin.

SEGUNDO. Se me tenga señalando domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y por autorizados a las personas que menciono en el presente escrito.

TERCERO. Se admitan cada uno de los medios de prueba ofrecidos en este escrito y se orden la realización de aquellas diligencias que a juicio de esta Autoridad Ministerial sean necesarias para el total esclarecimientos de los hechos, y en su oportunidad formule imputación en contra de quien resulte responsable.

PROTESTO LO NECESARIO.

Rosarito, Baja California, a la fecha de su presentación.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Francisco Cabello Prado', written over a faint circular stamp.

**FRANCISCO CABELLO PRADO, apoderado legal de
CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**



VOLUMEN NÚMERO UN MIL NOVECIENTOS CINCO.- (1,905).-----
ESCRITURA NÚMERO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y
NUEVE.- (85,279)-----

--- En la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, a los ocho días del mes de febrero del dos mil veinticuatro, ante mí, Licenciada **ALMA E. ANDRADE MARÍN**, Titular de la Notaría Pública Número Seis de esta Municipalidad, compareció el señor Licenciado **IGNACIO RAFAEL FIMBRES SÁNCHEZ**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "**CENTRAL DETALLISTA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien manifestó que viene a otorgar el poder que se contiene en la siguiente: -----

----- **CLÁUSULA:** -----

--- **ÚNICA.-** La sociedad denominada "**CENTRAL DETALLISTA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto del Presidente del Consejo de Administración de la misma señor Licenciado **Ignacio Rafael Fimbres Sánchez**, otorga a favor de los Licenciados **FRANCISCO CABELLO PRADO, JULIO CESAR JIMÉNEZ GUERRERO y MANUEL DE JESÚS CÁRDENAS CASTRO**, para que lo ejerciten en los términos más adelante expuestos:-----

--- **A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS y LIMITADO PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, con todas las facultades generales y aún aquéllas que requieran cláusula especial para su ejercicio en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil cuatrocientos veintiocho y con las facultades a que se refiere el artículo dos mil cuatrocientos sesenta y uno, ambos del Código Civil vigente para el Estado de Baja California, sus correlativos en el Código Civil Federal, así como para las demás entidades federativas de la República Mexicana.-----

--- Que de una manera simplemente enunciativa y no limitativa los apoderados quedan facultados para presentar denuncias, formular querellas y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público para los efectos de la reparación del daño, otorgando en su caso

**C
O
T
E
J
A
D
O**



- 3 -

Generales y representantes de la sociedad poderdante para todos los efectos previstos en los artículos seiscientos noventa y dos, fracciones primera, segunda y tercera, en concordancia con los artículos setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y tres.

ochocientos setenta y tres guión A, ochocientos setenta y tres guión B, ochocientos setenta y tres guión C, ochocientos setenta y tres guión D, ochocientos setenta y tres guión E, ochocientos setenta y tres guión F, ochocientos setenta y tres guión G, ochocientos setenta y tres guión H, ochocientos setenta y tres guión I, ochocientos setenta y tres guión J, ochocientos setenta y tres guión K, ochocientos noventa y dos, ochocientos noventa y siete guión C y novecientos tres y demás relativos a la representación de procedimientos ordinarios y especiales de la Ley Federal del Trabajo, para lo cual quedan facultados para oponer excepciones, celebrar convenios, reconvenir, absolver y articular posiciones en nombre del poderdante, formular querellas



y denuncias, presentar y desistirse del juicio de amparo, representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades judiciales, administrativas o de cualesquiera otras que se avoquen al conocimiento de los conflictos laborales, facultándolos para que concurren en nombre y representación de la sociedad poderdante en toda clase de audiencias y diligencias, que se celebren ante la Junta de Conciliación y Arbitraje, ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje o ante la Junta Especial que corresponda, bien sea ésta de la Federal o de la Local de Conciliación y Arbitraje, ante los tribunales laborales judiciales, conciliaciones prejudiciales y Juzgado Laboral que corresponda; con facultades por su propia designación para actos de administración en el área laboral, para celebrar los convenios que puedan derivarse de ellos y para ofrecer reinstalación en el trabajo a los trabajadores.-----

--- **LIMITACIONES:** *i).*- El presente poder podrá ejercitarse de manera conjunta o separadamente por los apoderados; *ii).*- El poder para actos de administración se limita, por cuanto a su ejercicio, a la realización de trámites de carácter administrativo ante autoridades municipales, estatales o federales.-----

C
O
T
E
J
A
D
O



- 5 -

Anónima, número de permiso número catorce mil quinientos ochenta y cuatro, que en seis de noviembre de mil novecientos sesenta y tres otorgó la Secretaría de Relaciones Exteriores, con cláusula de Exclusión de Extranjeros, duración de noventa y nueve años, domicilio en esta ciudad y capital social de tres millones quinientos mil viejos pesos; de dicho instrumento transcribo lo que en lo conducente dice: ". . .CLAUSULAS.-

. . .Quinta.- Los objetos sociales son: a).- Toda clase de actos de comercio; b).- Representaciones y comisiones en general; c).- Compra y venta, por cuenta propia o ajena, de cualquier clase de mercancías. d).- Importación y exportación de cualquier clase de mercancías; y e).- Todos los actos que sean anexos y conexos con dichos fines.- . . . ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS.- VIGESIMA.- Esta Asamblea es el órgano supremo de la sociedad y será convocada por el Consejo de Administración o por el Comisario, y en su caso por la autoridad judicial, en la forma y términos que marca la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----



b).- Testimonio de la escritura pública número cuarenta y tres mil doscientos noventa y siete, de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, pasada en el volumen seiscientos cincuenta y siete del Protocolo de la Notaría Pública Número Trece de esta ciudad, a cargo del licenciado Xavier Ibañez Herrera, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción el treinta de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, bajo partida quince mil sesenta y siete, a fojas doscientos noventa y tres, del Tomo Veintidós, Segundo Auxiliar de la Sección de Comercio; instrumento en que se protocolizó el acta levantada con motivo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de referencia, celebrada con fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, en la que dentro de su orden del día, se reformaron las cláusulas décima a la decimanovena de sus estatutos sociales, para quedar redactados de la siguiente manera: " . . .

.DECIMA.- La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración o de un Administrador Unico, según lo acuerde la Asamblea General de

COTEJADO



- 7 -

facultades que requieran cláusula expresa de acuerdo con lo dispuesto por los artículos dos mil cuatrocientos veintiocho y dos mil cuatrocientos sesenta y uno del Código Civil vigente en el Estado de Baja California y los correlativos del Código Civil del Distrito Federal.- c).

Aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, o por cualquier otro motivo o concepto suscribir títulos de crédito a nombre de la Sociedad, en los términos del artículo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, mancomunadamente con una persona de las que designe la Asamblea General para este efecto.- d).

Celebrar toda clase de operaciones de crédito.- e).- Presentar denuncias, formular querellas, constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público para los efectos de la reparación del daño y otorgar en su caso el perdón correspondiente; f).- Desistirse de cualquier juicio inclusive del de amparo.- g).

Establecer agencias o sucursales de la sociedad y suprimir las mismas.- h).- Conferir poderes generales o especiales a nombre de la sociedad dentro del límite de las facultades que se les otorgan y revocar los

mismos.- i).- Nombrar y remover gerentes, factores y demás empleados de la sociedad y conferirles las facultades que estimen convenientes y determinar las retribuciones que hubieren de percibir y las garantías que deban prestar.- j).

Convocar a las asambleas generales de accionistas y, en general, la facultad amplísima para llevar a cabo los actos y contratos que fueren necesarios para el objeto de la sociedad y que conformen a la Ley o a esta escritura les corresponda.- k).- Ejecutar todos los acuerdos de las asambleas generales de accionistas.-.....". -----

--- c).- Testimonio de acta notarial número setenta y tres mil trescientos sesenta y nueve, de fecha once de noviembre del año dos mil once, pasada en el volumen número un mil quinientos setenta y cinco del Protocolo de esta Notaría, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción el veintidós de noviembre del dos mil once, bajo el folio mercantil electrónico número un mil setecientos setenta y siete asterisco dos, documento del que se desprende la protocolización del acta levantada con motivo de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de

COTEJADO



- 9 -

veintinueve de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio Calle Ignacio
González número nueve mil trescientos cincuenta y uno de la Zona Río, casado y
licenciado en administración de empresas.-----

--- LEIDA que fue la presente escritura al compareciente e impuesto de su valor, fuerza
y consecuencias legales, la ratificó y firmó por ante mí en la fecha de su otorgamiento.-

Autorizo el acto.- Doy Fé.-----

--- Una firma ilegible.- Ante mí: La firma de la Notaria Titular.- El sello de la Notaría. -----

--- **ART.- 2,428 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA.**-----

--- "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que
se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula
especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En
los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese
carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los
poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter
para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto a lo relativo a los
bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se
requiera limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados,
se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.- Los notarios insertará
este artículo en los testimonios de los poderes que se otorguen."-----

----- **DEL MARGEN** -----

--- **NOTA NUMERO: 1.-** El día 08 de febrero del 2024 en 11 hojas, expedí un **primer**
testimonio del Instrumento del centro para uso de la parte apoderada.- Conste.- La firma
de la Notaria Titular.-----

--- La Licenciada **ALMA E. ANDRADE MARIN**, Titular de la Notaría Pública Número

**C
O
T
E
J
A
D
O**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES
PERSONA MORAL**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN POR UNA PRIMERA PARTE, LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIENDO ELLOS LOS SEÑORES IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ, MARIA TERESA ELBA SANCHEZ DE LA MORA, MARITZA CELINA FIMBRES SANCHEZ, MARIA BEATRIZ FIMBRES SANCHEZ, MARIA TERESA FIMBRES SANCHEZ, ROSELLA IVETTE FIMBRES MENDOZA, JOSE BARAQUIEL FIMBRES MENDOZA, MONICA LIZZETTE FIMBRES MENDOZA, GILBERTO FIMBRES HERNANDEZ, MARTA ELVA FIMBRES HERNANDEZ, YOLANDA JOSEFINA FIMBRES HERNANDEZ, MARIA DEL CARMEN FIMBRES HERNANDEZ, JOSE CARLOS FIMBRES HERNANDEZ, MARIA GEORGINA FIMBRES HERNANDEZ, ANA MELISSA FIMBRES HERNANDEZ, JORGE HUMBERTO FIMBRES HERNANDEZ, ZUSELLE HAYDEE FIMBRES RUIZ, RAFAEL ACHKANAC FIMBRES RUIZ, DANIELA HAYDEE FIMBRES RUIZ, HAYDEE BERNARDETTE FIMBRES RUIZ, TODOS ELLOS INTEGRANTES DE LA COPROPIEDAD FIESTA, REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR EL SR. IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ, QUIEN CONCURRE POR SU PROPIO DERECHO, ASI COMO EN REPRESENTACIÓN DEL RESTO DE LOS COPROPIETARIOS, A QUIENES EN LO SUCESIVO Y DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "ARRENDADOR"; POR UNA SEGUNDA PARTE, COMPARECE CENTRAL DETALLISTA S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL LIC. HUMBERTO ORTIZ MENDOZA EN LO SUSECIVO EL "ARRENDATARIO"; EN EL ENTENDIDO DE QUE A TODOS ELLOS EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" Y/O "AMBAS PARTES"; LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

"DECLARACIONES"

I. Declara el "ARRENDADOR", bajo protesta de decir verdad, por conducto de su apoderado Legal:

- a) Que son los legítimos propietarios y cuentan con la posesión material y jurídica del Local Comercial 25, Módulo F con una superficie de 1,314.54 m² (Mil trescientos catorce metros, cincuenta y cuatro centímetros) y un porcentaje proindiviso de 16.1830 % designado como área común, edificado dentro del Condominio Comercial Quinta del Mar, mismo que se encuentra construido sobre la margen derecha del tramo comprendido entre los Km. 25 y 26 de la Carretera Nacional Tijuana-Ensenada, en la Ciudad de Rosarito, B.C., con una superficie de 8,152.50 m², identificado con clave catastral RR-100-025, lo que acreditan mediante Acta Notarial Número 75,417 (Setenta y cinco mil cuatrocientos diez y siete), Volumen 1,627 (Mil seiscientos veintisiete), de fecha 14 de junio de 2013 en la Ciudad de Tijuana, B.C., ante la Lic. Alma E. Andrade Marín, Titular de la Notaría Pública Número Seis de la Municipalidad de Tijuana B.C.
- b) Que son legítimos propietarios del(os) local(es), y que dispone para otorgar y dar en arrendamiento un local construido en el terreno a que hace referencia en el inciso anterior, con una superficie de 1,314.54 m² (Mil trescientos catorce metros, cincuenta y cuatro centímetros) y un porcentaje proindiviso de 16.1830 % designado como área común.
- c) Que el SR. IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ se encuentra debidamente facultado para la celebración de este contrato, que representa legalmente a los Copropietarios que conforman la Copropiedad Fiesta, tal y como se desprende de la escritura Publica No. 73,979 (Setenta y tres mil novecientos setenta y nueve) volumen 1,593 (Mil quinientos noventa y tres), de fecha 11 de mayo del 2012, pasada ante la fe de la Notaría Publica No. Seis de la Ciudad de Tijuana Baja California, a cargo de la Lic. Alma E. Andrade Marín, y debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la misma ciudad de Tijuana Baja California, bajo la partida No. 5829253, sección Civil, el día 28 de Junio del 2012.

Instrumento Notarial Numero 65,206 (sesenta y cinco mil doscientos seis), volumen mil ciento veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Mario Alberto Montero Serrano, Notario Público No. 2 (dos) de Cholula Puebla, de fecha 23 de mayo del 2012.

Escritura Publica número 7,093 (siete mil noventa y tres) libro treinta y dos, acto notarial trescientos treinta y dos del 14 de junio del 2012, ante Vladimir Hernandez Lara, Cónsul encargado del Consulado General de México en la ciudad, de Miami Florida, y que en este acto exhibe al ARRENDATARIO para su análisis; mismas facultades que a la presente fecha, bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna.

- d) Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave **FISI6502237VA**.
- e) Que para los fines establecidos en este contrato señala expresamente como su domicilio el ubicado en **C. Ignacio Comonfort No. 9351, Zona Urbana Rio Tijuana, Tijuana, Baja California, C.P. 22010**.
- f) Que los recursos que utilizará para dar cumplimiento a sus obligaciones materia de este Contrato, provienen de fuentes lícitas.
- g) Que (i) La veracidad y exactitud de las declaraciones del **ARRENDATARIO** contenidas en el capítulo de Declaraciones de este Contrato y de la documentación por dicha parte entregada al **ARRENDADOR**, (ii) el plazo de arrendamiento, constituyen el motivo determinante de su voluntad para dar el **INMUEBLE** en arrendamiento al **ARRENDATARIO** de conformidad con los términos y condiciones que más adelante se detallan.
- h) Que el **INMUEBLE** cuenta con todas las instalaciones necesarias para recibir los servicios públicos de agua potable, drenaje, electricidad y telefonía, una vez que los mismos sean contratados por el **ARRENDATARIO** conforme a lo previsto por este Contrato.
- i) Que es su voluntad celebrar el presente contrato con el **ARRENDATARIO**, a efecto de otorgar en arrendamiento el **INMUEBLE** a favor del **ARRENDATARIO**, bajo los términos y condiciones que se establecen en este contrato;

II. Declara el "ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad, por conducto de su representante legal:

- a) Que es una persona Moral, debidamente constituida y existente conforme a las leyes mexicanas, según testimonio Notarial No. 12,376, Vol. 106 de fecha dos de enero de 1964, pasada ante la fe del notario Público Núm. 3, Lic. Gustavo Cardenas Estrada, establecido en la Ciudad de Tijuana, Baja California, testimonio que fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida Núm. 4169, fojas 368-380 Tomo XXXVIII, de la Sección Comercio de fecha 24 de abril de 1964.

Que la sociedad se transformó en Sociedad Anónima de Capital Variable según testimonio Notarial No. 44,165, Vol. 685 de fecha 14 de mayo de 1984, pasada ante la fe del notario Público Núm. Tres, Lic. Xavier Ibáñez Herrera, establecido en la Ciudad de Tijuana, Baja California, testimonio que fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Partida Núm. 15,627, a fojas 213 Tomo XXX- Segundo Auxiliar Sección Comercio de fecha 7 de agosto de 1984, que se adjunta en copia simple, previo cotejo, para integración del expediente correspondiente del presente contrato.

- b) Que su representante legal el Lic. Humberto Ortiz Mendoza, cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración de este contrato, tal y como consta en la Escritura Numero 58,799 Volumen No. 1,207, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, de fecha 4 de febrero del 2003, ante la Licenciada Alma E. Andrade Marín Titular de la Notaria Publica Numero 6, en Tijuana B.C., de la cual se adjunta en copia simple, previo cotejo, para integración del expediente correspondiente del presente contrato, mismas facultades que a la presente fecha, bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna.

- d) Que es voluntad de su representada celebrar el presente contrato, bajo los términos y condiciones aquí pactados, a fin de tomar en arrendamiento el **INMUEBLE**, ya que manifiesta expresamente contar con los recursos económicos suficientes y necesarios para obligarse en los términos aquí previstos.
- e) Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave **CDE8401046V6**, lo que acredita con copia de la cédula de inscripción correspondiente, misma que se adjunta al presente para integración del expediente correspondiente del presente contrato.
- f) Que para los fines establecidos en este contrato señala expresamente como su domicilio precisamente el ubicado en Ignacio Comonfort 9351, Zona Urbana Rio Tijuana, Baja California CP. 22010.
- g) Que cuenta con las autorizaciones, licencias, permisos, aprobaciones y ha notificado previamente y se ha registrado ante, personas morales, órganos corporativos, autoridades gubernamentales o agencias regulatorias para la debida celebración, entrega y cumplimiento del presente Contrato por parte del **ARRENDATARIO**.
- h) Que cuenta con la capacidad, la solvencia económica y los recursos materiales y humanos suficientes para dar cumplimiento a las obligaciones que a cargo del **ARRENDATARIO** que derivan de este contrato, en especial a su obligación de pago de rentas en los términos aquí previstos.
- i) Que los recursos que utilizará para dar cumplimiento a sus obligaciones derivadas del presente contrato provienen de fuentes lícitas.
- j) Que este contrato constituye obligaciones legales y válidas del **ARRENDATARIO**, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos.
- k) Que toda la documentación que ha entregado al **ARRENDADOR**, es verdadera y correcta en todos sus aspectos; y que aquella documentación que ha sido entregada en copia simple, es una reproducción fiel de sus originales.
- l) Reconoce que su declaración bajo protesta de contar con la capacidad para dar cumplimiento a sus obligaciones conforme a este Contrato y las garantías otorga conforme al presente contrato, son los elementos que inducen al **ARRENDADOR** a celebrar el presente Contrato.

III.- Declaran "LAS PARTES", que:

- a) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a celebrar el presente instrumento, y que en la celebración del mismo no ha existido circunstancia alguna que pudiera invalidar el contenido del mismo, ya que el presente convenio se ha celebrado por voluntad de **LAS PARTES**, de buena fe, y se encuentra ausente de vicios que pudieran invalidar y/o nulificar los acuerdos previstos dentro del mismo.
- b) Que es voluntad de sus representados celebrar el presente contrato, bajo los términos y condiciones aquí pactadas.

Expuesto lo anterior, **LAS PARTES** otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

1

todas y cada una de sus obligaciones previstas dentro del presente contrato, en especial, con el pago de las rentas, el pago de cuotas de mantenimiento, y demás pagos y/o cuotas acordadas para tal efecto.

1.02 En virtud de lo anterior, en este acto el **ARRENDADOR** otorga al **ARRENDATARIO** el uso y goce temporal en calidad de arrendamiento del **INMUEBLE**, haciéndole a la fecha de firma del presente instrumento, la cual será el 01 de enero del 2020, la entrega de la posesión jurídica y material, en el entendido de que en este acto el **ARRENDATARIO** recibe el **INMUEBLE** en forma material y jurídica, respectivamente, reconociendo expresamente que el mismo se encuentra en perfecto estado para el uso convenido, por lo que expresamente se obliga al cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones previstas dentro del presente contrato, en especial, con el pago de las rentas acordadas para tal efecto.

1.03 Ante el pago oportuno de la Renta y el cumplimiento total de todas sus obligaciones bajo el presente Contrato, el **ARRENDATARIO** gozará del uso y goce pacífico del **INMUEBLE** durante la Vigencia del Arrendamiento la cual será de 5 años y dos prórrogas de 5 años cada una, sin ninguna clase de impedimento por parte del **ARRENDADOR**.

1.04 El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir de manera inmediata al **ARRENDADOR** o a quien su derecho represente, la posesión del **INMUEBLE**, tanto física, como jurídica, al término de la relación contractual, obligándose además, a entregarlo limpio, y en el mismo estado en que lo recibió.

1.05 Acuerdan las partes que, a partir de la fecha de entrega del **INMUEBLE** a favor del **ARRENDATARIO** conforme a la presente cláusula, el **ARRENDATARIO** podrá realizar a su propio gasto, costa y responsabilidad y liberando expresamente al **ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad al respecto, la adquisición e instalación del sistema eléctrico, cableado eléctrico, ductos de aire acondicionado y sistema de aire acondicionado, a ser utilizados en el **INMUEBLE**, en el entendido de que para todos los efectos legales, y conforme vayan siendo realizadas estas adecuaciones, las mismas formarán parte integral del **INMUEBLE**, y quedarán en beneficio exclusivo del **ARRENDADOR**, sin que ello implique una obligación de pago por dichos conceptos por parte del **ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO**. En tal virtud, el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener de requerir el pago, la reducción de rentas, compensación y/o cualquier otro derecho y/o a hacer valer en contra del **ARRENDADOR** cualquier otro derecho, por virtud de los gastos y costos generados por el material, equipo, instalaciones, y cualquier otro relacionado y/o derivado de la adquisición e instalación del sistema eléctrico, cableado eléctrico, ductos de aire acondicionado y sistema de aire acondicionado, a ser utilizados en el **INMUEBLE**.

SEGUNDA.- DE LA VIGENCIA CONTRACTUAL Y EL DERECHO A PRÓRROGA.

2.01 **LAS PARTES** acuerdan que el presente contrato de arrendamiento se otorga por tiempo determinado, el cual tendrá la duración de 5 (Cinco) años, surtiendo su vigencia y efectos jurídicos a partir de la firma del presente contrato el cual será el 01 de enero del 2020 ("**Fecha de Inicio**") y concluyendo el 31 de diciembre del 2025, "**Fecha de Terminación**".

2.02 **Prórroga convencional.**- Una vez concluido el término de duración del presente contrato, el **ARRENDATARIO** tendrá derecho a 1 (Una) prórroga, por un período equivalente a 5 años contados a partir de la **Fecha de Terminación**, y en caso de así acordarlo por escrito **LAS PARTES** en forma previa a la terminación de La **Prórroga**, el **ARRENDATARIO** tendrá derecho a una prórroga adicional, por un período equivalente a 5 (Cinco) años "**La Segunda Prórroga**", contado a partir de la fecha de terminación de La **Prórroga**, renunciando en este acto el **ARRENDATARIO** a cualquier otro derecho de prórroga ajeno al acordado entre **LAS PARTES**.

El derecho a cualquiera de las prórrogas aquí citadas, estará condicionado a que el **ARRENDATARIO** se encuentre al corriente en el pago de su renta mensual y de los servicios propios del **INMUEBLE**, tales como agua, electricidad, teléfono, etc.; así como que haya cumplido cabalmente con las obligaciones a su cargo emanadas de éste contrato; siempre y cuando el **ARRENDATARIO** solicite por escrito la prórroga, con acuse de recibo, cuando menos 60 días antes de la terminación del presente contrato y que dicha solicitud sea aceptada expresamente por escrito por el **ARRENDADOR**. Como consecuencia a este acuerdo, acuerdan expresamente **LAS PARTES** que el derecho de prórroga aquí referido

8

La prórroga aquí establecida se acuerda en la inteligencia de que las condiciones futuras del arrendamiento estarán sujetas a nueva negociación por **LAS PARTES**. La negativa del **ARRENDADOR** de prorrogar el presente contrato en los términos acordados, no implica sanción alguna para el mismo.

No obstante cualquier disposición en contrario contenida en este instrumento legal, el **ARRENDATARIO** expresamente renuncia a los derechos conferidos en el Artículo 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, para prorrogar la Vigencia del Arrendamiento por un plazo adicional a partir de la fecha de terminación del Arrendamiento.

2.03 Desocupación Acuerdan **LAS PARTES** que una vez concluido el término del presente contrato, y por cualquier circunstancia el **ARRENDATARIO** no ha desocupado el **INMUEBLE**, eso **NO** significa que el presente contrato ha sido prorrogado.

Si el **ARRENDATARIO** omite desocupar y entregar a favor del **ARRENDADOR** el **INMUEBLE**, en las condiciones establecidas en el presente contrato, precisamente a la fecha de terminación, o terminación anticipada de este Arrendamiento por causas imputables al **ARRENDATARIO**, (I) el **ARRENDATARIO** indemnizará al **ARRENDADOR** contra todos los daños, costos responsabilidades, reclamos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, en los cuales incurra el **ARRENDADOR** por la falta del **ARRENDATARIO** de desocupar y entregar el Inmueble, y (II) la Renta vigente en ese momento se incrementará en un 50% adicional y debiendo el **ARRENDATARIO** pagar la Renta conforme a la nueva tarifa. Cualquier retención por parte del **ARRENDATARIO** constituirá una Ocupación Indevida, sujeta a rescisión de contrato en cualquier momento por parte del **ARRENDADOR**, y no constituirá una prórroga del Arrendamiento o reconocimiento por parte del **ARRENDADOR** de cualquier derecho del **ARRENDATARIO** para seguir ocupando el Inmueble.

TERCERA. - IMPORTES Y PAGO DE LA RENTA.

3.01 LAS PARTES reconocen y acuerdan expresamente que, entre las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** por virtud de la celebración del presente contrato, se encuentra la obligación de realizar el pago del precio de **RENTA** mensual respectivo a favor del **ARRENDADOR**, por la cantidad mensual de **\$23,822.00** dls. (Veintitrés mil ochocientos veinti dos dólares 00/100 MA), la "**RENTA**" o su equivalente en Moneda Nacional al T.C., más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, y su respectivo incremento anual fijo de acuerdo a lo establecido conforme lo acordado más adelante en la presente cláusula, mismo monto que será facturado directamente por el **ARRENDADOR** a favor del **ARRENDATARIO** conforme a la legislación fiscal aplicable.

3.02 En tal virtud, **LAS PARTES** acuerdan y en este acto el **ARRENDATARIO** se obliga, a que las obligaciones de pago aquí referidas, deberá cumplirlas cabalmente durante la Vigencia del Arrendamiento, dentro de los 10 primeros días de cada mes, a satisfacción del **ARRENDADOR**.

3.03 LAS PARTES acuerdan que la **RENTA**, se incrementarán anualmente a razón del Índice Inflacionario de los Estados Unidos de America el Consumer Price Index, que publica el Bureau of Labor Statistic (CPI), durante los 12 meses previos conocidos a la fecha en que se debe ocurrir el incremento de que se trate, respecto del ultimo monto de renta facturable en el mes inmediato anterior a la fecha de aplicación del incremento.

3.04 LAS PARTES acuerdan que la recepción que pudiera realizar el **ARRENDADOR** del importe de la **RENTA** correspondiente, en un lugar distinto al domicilio señalado para tal efecto, no libera al **ARRENDATARIO** de seguir cumpliendo con su obligación de pago en el domicilio señalado dentro del presente contrato para tal efecto. Asimismo, acuerdan **LAS PARTES** que la recepción por parte del **ARRENDADOR** de la renta en fecha distinta a la señalada en la presente cláusula, no implica autorización expresa o tácita del mismo, para que el **ARRENDATARIO** haga sus pagos en fecha distinta a la acordada en la presente cláusula. Toda **RENTA** mensual deberá ser pagada íntegramente, aunque el **ARRENDATARIO** tan solo ocupe el **INMUEBLE** parte de dicho período.

En el evento de que el día previsto para el pago de la renta sea inhábil, el **ARRENDATARIO** deberá de realizar su pago el día

LAS PARTES convienen que en caso de que el ARRENDATARIO pague su RENTA y/o CUOTA DE MANTENIMIENTO, en forma posterior a la fecha acordada, se causara un interés moratorio equivalente al 5% (cinco por ciento) mensual sobre el importe insoluto de las rentas adeudadas, mismo que será pagadero en forma conjunta con la RENTA mensual causada, precisamente en el lugar estipulado como domicilio de pago de rentas mensuales.

3.05 LAS PARTES acuerdan y el ARRENDATARIO en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener a retener cualquier pago, ya sea, por concepto de RENTA, CUOTA DE MANTENIMIENTO, intereses, o penas convencionales, o por cualquier otro concepto establecido en el presente Contrato a favor del ARRENDADOR. Lo anterior no aplica a las retenciones que puedan ocurrir conforme a la legislación tributaria aplicable. En tal virtud, el ARRENDATARIO en este acto se obliga a entregar en forma puntual, y bajo los términos de este contrato, toda y cualquier cantidad a la cual el ARRENDADOR pueda tener derecho, en el entendido de que el ARRENDATARIO solo podrá hacer valer cualquier reclamación, demanda u otro derecho en contra del ARRENDADOR solo mediante un procedimiento independiente.

3.06 LAS PARTES acuerdan que todo y cualquier monto a que se haga referencia dentro del presente contrato, y que implique el pago por parte del ARRENDATARIO, incluyendo pagos por concepto de RENTA, pago de intereses moratorios, penalidades, y cualquier otro pago aquí referido, deberá entenderse que el mismo debe ser efectuado en dólares, Moneda del Curso Legal en los Estados Unidos de América, o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio legal que establezca el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación, en su sección de "Tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana" al momento de efectuarse el pago correspondiente, o en su defecto, el que utilice el día hábil inmediato anterior, en el caso de que el día de pago sea inhábil para las Instituciones de Crédito de éste país, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

CUARTA.- LUGAR DE PAGO.

4.01 Acuerdan LAS PARTES que el pago de Renta, intereses moratorios, Intereses convencionales, penalidades, impuestos, y cualquier otro pago aquí referido, deberá ser cubierto por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR, mediante cheque en dólares entregado precisamente en el domicilio ubicado en Calle Ignacio Comonfort No. 9351 Zona Rio, Código Postal 22010, Tijuana B.C., México, lugar ampliamente conocido por el ARRENDATARIO, autorizándose desde este momento como método alternativo de pago, la transferencia electrónica de fondos, a las siguientes cuentas bancarias:

PARA EL PAGO DE RENTA Y SUS CORRESPONDIENTES INTERESES MORATORIOS, INTERESES CONVENCIONALES, PENALIDADES, IMPUESTOS, las siguientes cuentas bancarias:	
Institución bancaria	BANAMEX,
Titular	IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ
Cuenta moneda nacional	626-7320657
Clabe:	002028062673206576
Institución bancaria	BANAMEX
Titular	IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ
Cuenta de dólares	626-9098439

4.02 Acuerdan las partes que cuando el **ARRENDATARIO** cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el **ARRENDADOR** lo recibirá salvo buen cobro. En el evento de que ese cheque sea devuelto por insuficiencia de fondos, el **ARRENDADOR** cobrará el veinte por ciento (20%) sobre el importe del título de crédito devuelto; lo anterior con independencia de las acciones mercantiles o penales a que haya lugar. De igual forma, las partes acuerdan que el **ARRENDADOR** siempre tendrá el derecho de negarse a recibir un cheque para cubrir el importe de las rentas mensuales.

4.03 Las partes acuerdan y el **ARRENDATARIO** en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener a retener cualquier pago, a favor del **ARRENDADOR**, en tal virtud, el **ARRENDATARIO** solo podrá hacer valer cualquier reclamación, demanda u otro derecho en contra del **ARRENDADOR** solo mediante un procedimiento independiente. Lo anterior es sin perjuicio a las retenciones que deban tener lugar conforme a la legislación fiscal.

QUINTA. - DEL USO AL INMUEBLE ARRENDADO.

LAS PARTES acuerdan que en virtud de que el **ARRENDATARIO** conoce la naturaleza y fines del presente contrato, así como las características del **INMUEBLE**, este último se obliga al cumplimiento de las siguientes obligaciones de uso:

- I. A abstenerse de realizar y/o de permitir realizar, dentro del **INMUEBLE** conductas contrarias a la Ley, al reglamento del Centro Comercial, a la moral y/o a las buenas costumbres.
- II. A destinar el **INMUEBLE**, para el acondicionamiento, instalación y operación de un establecimiento comercial dedicado a **SUPERMERCADO, CON VENTA DE ABARROTES Y MERCANCIAS GENERALES**, con apego a las autorizaciones y licencias otorgadas por las autoridades competentes, en lo sucesivo, "**LA ACTIVIDAD PERMITIDA**", en la inteligencia que, si el **ARRENDATARIO** desea establecer y/u operar, inclusive en forma provisional, cualquier otro negocio y/o giro dentro del **INMUEBLE**, distinto al aquí señalado, deberá solicitar por escrito y obtener la autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR**.
- III. A responsabilizarse exclusivamente de obtener y mantener vigentes los permisos y autorizaciones sanitarias y administrativas que requiera para la operación de su giro dentro del **INMUEBLE**. En este entendido **LAS PARTES** acuerdan que el **ARRENDADOR** no será responsable en forma alguna, de cualquier sanción que le sea impuesta al **ARRENDATARIO** o al ocupante del **INMUEBLE**, por la inobservancia a las normas que le sean aplicables para la debida operación de su giro. Bajo esta condición, el **ARRENDATARIO** deberá de seguir pagando la **RENTA** y la **CUOTA DE MANTENIMIENTO**, conforme a los términos convenidos en este Contrato, aun en el evento de que le sea clausurado su negocio por causas imputables al mismo. De igual forma, indemnizará al **ARRENDADOR** de los daños y perjuicios que llegue a sufrir en el evento de que cualquier sanción que le sea impuesta, afecte directa o indirectamente las áreas comunes o privadas del **CENTRO COMERCIAL** o del **INMUEBLE**.
- IV. A mantener y conservar en perfectas condiciones de limpieza, higiene, presentación, conservación, seguridad y funcionamiento las áreas interiores y exteriores del **INMUEBLE**.
- V. A almacenar, depositar o confinar residuos o sustancias tóxicas o peligrosas en estricta observancia de las normas que imponga la ley de la materia y los criterios que establezcan las autoridades competentes, así mismo cuando su actividad provoque emanaciones contaminantes deberá de instalar equipo necesario para evitar la contaminación.
- VI. A cumplir con las disposiciones legales vigentes en la materia de higiene, seguridad, salud, bomberos, ecología, etc.
- VII. A permitir al **ARRENDADOR** o a la persona por éste autorizada, penetrar al interior del **INMUEBLE**, para verificar que el **ARRENDATARIO** este cumpliendo con las obligaciones contenidas en el presente contrato.
- VIII. A cumplir, en virtud de que el **INMUEBLE** se encuentra dentro del **CENTRO COMERCIAL**, con el Reglamento de dicho

- IX. **A pagar en tiempo y en forma, las cuotas de mantenimiento,** anuncios de todo tipo, estacionamiento, disposición de basura y demás cargos previstos en el Reglamento del **CENTRO COMERCIAL**, que le correspondan conforme al **INMUEBLE**.

En este acto, el **ARRENDATARIO** manifiesta Bajo Protesta de Decir Verdad, que el bien **INMUEBLE** no lo utilizará para otro fin que no sea "**LA ACTIVIDAD PERMITIDA**", así como tampoco utilizará el bien **INMUEBLE** para la comisión de algún hecho ilícito o delito, ya sea del fuero común o del ámbito federal, motivo por el cual en este acto exime al **ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad, que por sus acciones realice, y que esto conlleve a la realización de un delito, así como también el **ARRENDADOR** en este acto manifiesta bajo protesta de decir verdad que el objeto por el cual está arrendando la propiedad es para fines económicos de la copropiedad.

En caso de que el **ARRENDATARIO** cometa un ilícito dentro del **INMUEBLE** arrendado, o que el mismo sea utilizado en cualquiera de los supuestos marcados en el artículo 7 y 8 de la Ley Federal de Extinción de Dominio vigente en los Estados Unidos Mexicanos, así como en los artículos 4 y 5 de la Ley de Extinción de Dominio para el Estado de Baja California, eso será considerado ejecutado en forma personal y directa por el **ARRENDATARIO** de forma personal y bajo su estricta responsabilidad, liberando expresamente al **ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad al respecto, dado que el **ARRENDADOR** para el único fin que está celebrando el presente instrumento, es para dar cumplimiento única y exclusivamente al objeto mencionado en párrafos anteriores. En caso de incurrir en algún delito de los mencionados, esto será suficiente para que el contrato de arrendamiento pueda ser rescindido por el **ARRENDADOR**.

SEXTA. - ÁREAS COMUNES.

6.01 "Áreas Comunes" significa todas las áreas dentro del **CENTRO COMERCIAL**, que estén disponibles para uso común de los arrendatarios del Centro Comercial y que no estén dadas en arrendamiento o retenidas para uso exclusivo del **ARRENDATARIO** u otros arrendatarios, incluyendo sin limitación, áreas de estacionamiento, accesos, banquetas, caminos, jardines y plantas. El **ARRENDADOR**, o quien sea designado por el mismo, podrá en cualquier momento, cambiar el tamaño, ubicación, destino y uso de cualquiera de las **Áreas Comunes**, convertir las **Áreas Comunes** en áreas rentables, construir instalaciones de estacionamiento adicionales en las **Áreas Comunes**, e incrementar o reducir el terreno o instalaciones que formen parte de las **Áreas Comunes**.

6.02 Uso de las Áreas Comunes. El **ARRENDATARIO** tendrá el derecho no exclusivo (junto con los otros arrendatarios y cualquier persona a quien el **ARRENDADOR** haya otorgado o pueda otorgar dichos derechos) para usar las **Áreas Comunes**, incluyendo los Cajones de Estacionamiento **para los propósitos que se indican, sujeto a las reglas y reglamentos** razonables que el **ARRENDADOR** establezca o modifique en cualquier momento.

6.03 El ARRENDATARIO acuerda cumplir con todas las reglas y reglamentos y hará su mejor esfuerzo para hacer que otros que utilicen las **Áreas Comunes** con el consentimiento expreso o implícito del **ARRENDATARIO** también cumplan con **dichas Reglas y Reglamentos**. En cualquier momento el **ARRENDADOR** podrá cerrar las **Áreas Comunes** para llevar a cabo cualquier acto que, a juicio razonable del **ARRENDADOR**, sean convenientes para mantener o mejorar el **CENTRO COMERCIAL**, o prohibir que resulte algún derecho de prescripción o derechos del público a dichas **Áreas Comunes**. El **ARRENDATARIO** no interferirá con el derecho del **ARRENDADOR** ni de los otros arrendatarios que tengan derecho a usar las **Áreas Comunes**.

6.04 El ARRENDATARIO tendrá el derecho exclusivo para usar los espacios de estacionamiento que le fueron asignados conforme al presente contrato y sus anexos, única y exclusivamente para los propósitos que fueron diseñados, sujeto a las reglas y reglamentos razonables que el **ARRENDADOR** establezca o modifique en cualquier momento y que le haya notificado previamente por escrito. El **ARRENDATARIO** acuerda cumplir con todas las reglas y reglamentos, además de ello, se compromete expresamente a no **obstaculizar por razón alguna el disfrute de dichos espacios de estacionamiento**.

7.01 Queda convenido entre **LAS PARTES** que todas las mejoras y/o modificaciones que el **INMUEBLE** tenga que sufrir, sean éstas útiles, necesarias o de ornato, deberán ser cubiertas directamente y serán por cuenta exclusiva del **ARRENDATARIO**, sin que el **ARRENDADOR** tenga que indemnizar los costos de las mismas, o bien, compensar o tomar a cuenta de renta los gastos en que incurra aquella por este concepto, ya que dichas obras correrán por cuenta y gasto exclusivo del **ARRENDATARIO**.

7.02 Toda obra para mejora y/o modificación al **INMUEBLE**, se regirá por las siguientes reglas:

- a. El **ARRENDATARIO** podrá realizar las obras de acondicionamiento y equipamiento que sean necesarias para que pueda utilizarse en el giro comercial indicado en este contrato, siempre y cuando no afecten las cimentaciones, dañen o debiliten las estructuras, ya sea del propio **INMUEBLE** y/o de cualquier local y/o estructura adyacente al mismo, y siempre y cuando el **ARRENDATARIO** solicite por escrito, y reciba de parte del **ARRENDADOR**, la autorización previa y por escrito para ejecutar las mencionadas obras.
- b. El **ARRENDATARIO**, bajo su responsabilidad, deberá tramitar y obtener los permisos y autorizaciones que se requieran ante las dependencias del ramo, para ejecutar las obras, quedando obligado a responder en forma inmediata ante el **ARRENDADOR**; en caso de cualquier consecuencia directa y/o indirectamente relacionada al incumplimiento de esta obligación.
- c. El **ARRENDATARIO** será responsable de las obligaciones que resulten por vicios ocultos de las obras que realice en los términos de la ley vigente.
- d. Al término del arrendamiento objeto del presente contrato, el **ARRENDATARIO** deberá retirar todo su mobiliario, equipo, mejoras e instalaciones de su propiedad que haya efectuado sobre el **INMUEBLE**.

Aquellas instalaciones que se encuentren de una manera permanente adheridas al **INMUEBLE**, podrán quedarse a elección del **ARRENDADOR**, y pasaran a ser propiedad del **ARRENDADOR** sin que éste tenga que pagar prestación económica alguna por la accesión de las mencionadas. Acuerdan **LAS PARTES** que se entiende por construcciones permanentemente adheridas al **INMUEBLE**, aquellas que en su realización se utilice como cimentación y/o soporte parte integral del **INMUEBLE** y donde se empleen materiales de construcción de bloque, concreto, madera, que a su retiro represente un deterioro considerable al **INMUEBLE**. El **ARRENDATARIO** deberá reparar cualquier daño que cause al **INMUEBLE** al retirar sus bienes.

OCTAVA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

8.1 Acuerdan **LAS PARTES** que el **ARRENDATARIO** será responsable de conservar la integridad del **INMUEBLE** para que éste funcione adecuadamente durante la vigencia del arrendamiento, por lo que será responsable de reparar los daños causados al **INMUEBLE** por sus empleados, apoderados, invitados, clientes, contratistas o cualquier tercero y aquellos deterioros causados por el uso normal del **INMUEBLE**, los cuales siempre correrán por cuenta exclusiva del **ARRENDATARIO**, tales como obstrucción de drenajes, cortos circuitos, pisos quebrados o rayados, paredes manchadas, cristalería quebrada, etc. El **ARRENDATARIO** en todo caso será responsable de reparar todo y cualquier daño ocasionado como consecuencia del uso indebido, negligente o doloso que le dé al **INMUEBLE**, y/o como consecuencia de la ejecución de obras por parte del **ARRENDATARIO**.

Asimismo, las partes acuerdan someterse a las siguientes disposiciones respecto a las reparaciones y mantenimiento del **INMUEBLE**:

8.2. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDADOR:

3

respecto de las cuales el **ARRENDADOR** deberá responder bajo el presente contrato. No obstante lo anterior, el **ARRENDADOR** no será responsable por las reparaciones antes indicadas del **INMUEBLE**, a menos que el **ARRENDATARIO** informe de dicha situación por escrito al **ARRENDADOR** inmediatamente a que el **ARRENDATARIO** tenga conocimiento del daño y/o desperfecto (término que para estos efectos no podrá exceder de tres días naturales), y siempre y cuando dichos desperfectos no sean atribuibles a actos ejecutados por el **ARRENDATARIO** y/o cualquiera de sus dependientes y/o contratistas y/o empleados y/o familiares y/o invitados. El **ARRENDADOR**, procederá a realizar las reparaciones tan pronto como sea prácticamente posible, y continuará haciéndolo hasta que las mismas sean concluidas.

8.2.2.- En caso de que el **ARRENDADOR** omita iniciar la realización de las reparaciones en la forma indicada, o en caso de que el **ARRENDADOR** suspenda o se retrase en la terminación de los trabajos de reparación, por causas imputables al mismo, el **ARRENDATARIO** podrá solicitar al **ARRENDADOR** el efectuar por sí mismo y a su costa las reparaciones, en el entendido de que procederá a facturar al **ARRENDADOR** el costo de las reparaciones realizadas, a efecto de que el **ARRENDADOR** proceda a cubrir el costo de dichas reparaciones, sujeto a precio de mercado justo y limitado a los trabajos mostrados en el aviso correspondiente.

8.2.3.- El **ARRENDADOR** no será responsable, ni tendrá la obligación de reparar los daños causados por la negligencia del **ARRENDATARIO** y/o cualquiera de sus dependientes y/o contratistas y/o empleados y/o familiares y/o invitados.

8.3. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

8.3.1.- El **ARRENDATARIO** será responsable de toda y cualquier reparación, mantenimiento, limpieza, etc., de los daños y/o desperfectos sufridos por el **INMUEBLE**, distintos a aquellos referidos en la cláusula 8.1 que antecede. Los daños a que se hacen referencia en este párrafo incluyen, mas no se limitan a: los daños y mantenimiento que será dado a los sistemas de plomería, drenaje, teléfono, gas, así como para el equipo, muros interiores, pintura interior y exterior, losa, techos, aire acondicionado y sistemas de ventilación y electrodomésticos, calentadores, puertas y ventanas, vidrios, niveles de muelles de carga, jardinería, alumbrado, eléctrico, etc., del **INMUEBLE**, y en general, cualquier cosa o supuesto no considerado como una reparación estructural bajo la cláusula 8.1 que antecede. La totalidad de las reparaciones realizadas por el **ARRENDATARIO** deben ser iguales en calidad y tipo al trabajo original. La totalidad de los gastos resultantes de la falta de mantenimiento y la negligencia en el **INMUEBLE** o de una violación de las obligaciones del **ARRENDATARIO** aquí establecidas, serán absorbidos por el **ARRENDATARIO**.

8.3.2.- El **ARRENDATARIO** mantendrá el **INMUEBLE** y sus mejoras libre de cualquier gravamen. El **ARRENDATARIO** mantendrá la totalidad del **INMUEBLE** en una condición ordenada y limpia, libre de basura, escombros y materiales ilegales.

En este sentido, las partes acuerdan y se obligan a que la terminación de la vigencia del arrendamiento, el **ARRENDATARIO** deberá entregar en buenas condiciones de uso y servicio el **INMUEBLE** a favor del **ARRENDADOR**, en el entendido de que se deberá entregar sin desperfecto alguno, tanto estructural, como del mobiliario y equipo, salvo el desgaste por el uso adecuado natural, y perfectamente limpio y pintado.

NOVENA. - SERVICIO Y MANTENIMIENTO.

Las partes acuerdan que:

- a) El **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir a su costa y pagar por su cuenta la contraprestación y los gastos de instalación y/o suspensión y consumo de todos los servicios públicos que se establezcan o estén establecidos en el **INMUEBLE** a que se refiere este contrato, incluyendo, pero no limitando a: energía eléctrica, agua, gas L.P., teléfono, etc., por lo que contratará directamente con la persona o empresa que preste los servicios mencionados, para que procedan a su instalación, corte o suspensión.

B) ?

- c) El **ARRENDATARIO** se obliga a proporcionar al **ARRENDADOR**, en forma mensual y conjunta con su pago rentístico, copia simple de cada uno de los recibos de los servicios mencionados dentro de la presente cláusula, cada uno debidamente pagado en forma completa y satisfactoria para la persona o empresa que preste los servicios referidos.

DÉCIMA.- DE LA COMPETENCIA DESLEAL Y EL SUBARRENDAMIENTO.

10.01 El **ARRENDATARIO** se obliga al cumplimiento cabal de las reglas, normatividad, prácticas sanas y/o costumbres en materia de **Comercio**, a efecto de no incurrir en "**COMPETENCIA DESLEAL**" con cualquiera de los locales comerciales establecidos dentro del Centro Comercial, incluyendo, mas no limitado, el desarrollo de un giro comercial similar o igual al de otros locatarios, a menos de que cuente con la autorización previa y por escrito de dicho locatario. Las partes acuerdan que el **ARRENDADOR**, no será responsable en forma alguna, en el evento de que el **ARRENDATARIO** y/o cualquier otro locatario, incurra en actos que representen un incumplimiento a lo establecido dentro del presente párrafo, por lo que el **ARRENDATARIO** libera expresamente al **ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad al respecto.

10.02 El **ARRENDATARIO** no podrá ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, ni subarrendar el **INMUEBLE** a menos que obtenga el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**. El **ARRENDATARIO** deberá comunicar por escrito y con treinta (30) días calendario de anticipación el subarrendamiento o cesión de que se trate con el fin que el **ARRENDADOR** este en aptitud de calificar la autorización escrita correspondiente.

10.03 No obstante, cualquier cesión o subarrendamiento, el **ARRENDATARIO** continuará, en todo momento, siendo responsable en primer lugar por el pago de la Renta y respecto del cumplimiento de todas sus obligaciones conforme a este Arrendamiento. El que se otorgue un consentimiento para una transacción no significará que haya otorgado algún consentimiento para transacciones subsiguientes ni como una renuncia a la obligación de obtener el consentimiento en futuras ocasiones. Si el cesionario o subarrendatario del **ARRENDATARIO** incumple con este Arrendamiento, el **ARRENDADOR** podrá proceder directamente contra el **ARRENDATARIO** sin necesidad de ejercitar alguna acción en contra del cesionario o subarrendatario.

DÉCIMA PRIMERA. - IMPUESTOS Y DERECHOS.

11.01 El **ARRENDADOR** será responsable del pago de los impuestos o contribución que por Ley le correspondan, por virtud del presente Contrato.

11.02 Por su parte, el **ARRENDATARIO** será responsable del pago del Impuesto al Valor Agregado que corresponda por la renta del **INMUEBLE** y/o que pudiera gravar al **INMUEBLE**, o el cual pueda derivar de este contrato o del uso del **INMUEBLE** por parte del **ARRENDATARIO**.

11.03 Los derechos por servicio y consumo de agua, suministro de energía eléctrica, teléfono, gas y cualesquier otros que se causen, serán pagados por el **ARRENDATARIO** en los términos descritos en la Cláusula Novena de este contrato.

11.04 Todos los demás impuestos que se generen con motivo de la celebración del presente Contrato o se deriven de este, serán pagados por la parte a quien legalmente le corresponda.

DÉCIMA SEGUNDA. - ANUNCIOS.

12.01 Queda expresamente convenido y aceptado por el **ARRENDATARIO** que los anuncios, publicidad y demás elementos

ly

éste demande, obligándose a retirarlos al término del Contrato de arrendamiento, restaurando el lugar donde estos fueron colocados al estado original en el que se encontraban al inicio del presente arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA.- SEGURO.-

Las partes acuerdan que el **ARRENDADOR** no será responsable en forma alguna de cualquier lesión, muerte, daño, perjuicio, pérdida o robo causado directa o indirectamente sobre el **ARRENDATARIO**, terceros dependientes, terceros ajenos, visitantes, clientes, contratistas, ni de cualquier tercero, ni tampoco así de bienes del **ARRENDATARIO** o terceros dependientes, visitantes o clientes del mismo, independientemente de que se encuentren dentro del **INMUEBLE** o en áreas de uso común, por lo que estas personas y estos bienes, estarán bajo el cuidado o riesgo exclusivo del **ARRENDATARIO**, quien se obliga a responder hasta con la totalidad de sus bienes frente a cualquier lesión, muerte, daño, pérdida, perjuicio o robo causado directa o indirectamente sobre el **ARRENDATARIO**, terceros dependientes, terceros ajenos, visitantes, clientes, contratistas, y cualquier tercero, así como también por los bienes de los mismos, relevando expresamente de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** y sacándolo en paz y a salvo respecto de lo que ocurra con los mismos.

Las partes acuerdan que durante la vigencia del presente Contrato y de cualquiera de sus prórrogas, el **ARRENDATARIO** obtendrá y mantendrá en pleno vigor y efecto, las siguientes pólizas de seguro, el costo de las cuales será cubierto por el **ARRENDATARIO**.


13.01.- Seguro para cubrir al **ARRENDATARIO** y al **ARRENDADOR** contra cualquier responsabilidad civil, reclamaciones, demandas, juicios, así como en contra de accidentes o muerte de cualquier persona o resultante de cualquier daño a los bienes de cualquier tercero en conexión con el uso por parte del **ARRENDATARIO** del **INMUEBLE**. La póliza de seguro correspondiente cubrirá un valor asegurable de por lo menos **\$300,000.00 DLLS (TRESCIENTOS MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, y estableciendo como beneficiario al **ARRENDADOR**.

13.02.- Seguro a favor del **ARRENDADOR**, el cual proteja al **INMUEBLE** en contra de incendio, relámpago, explosión, colisión aérea y terrestre, erupción volcánica, huelgas, disturbios, conmoción civil, vandalismo, inundación y cualquier otro riesgo cubierto bajo la llamada "cobertura extendida" (incluyendo la cobertura de ventanas y tanques de gas). En virtud de lo anterior, el **ARRENDATARIO** por este conducto renuncia a cualquier derecho para demandar al **ARRENDADOR** por el pago de cualquier daño causado por cualquiera de los supuestos referidos dentro del presente párrafo y cualquier otro supuesto no previsto.

Acuerdan las Partes que las pólizas a que se hacen referencia en el inciso 13.01. y 13.02 que antecede, deberán obtenerse y mantenerse vigentes durante la totalidad de vigencia del presente contrato y de cualquiera de sus prórrogas, y deberán ser emitidas por una compañía legalmente constituida y autorizada por las autoridades correspondientes para hacer negocios en México, y que sea aprobada por el **ARRENDADOR**. Asimismo, las pólizas deberán contener el texto expreso de que las mismas no podrán ser modificadas sin la autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR**. Adicionalmente, dichas pólizas de seguro establecerán que ellas no estarán sujetas a cancelación o cambio, excepto cuando se de aviso por lo menos treinta (30) días de anticipación al **ARRENDADOR**, y exista aprobación expresa y por escrito de este último, para tal efecto.

Las Partes acuerdan que las coberturas mínimas establecidas en los incisos 13.01 y 13.02 deberán ser anualmente incrementadas a una tasa del 3% (tres por ciento) anual por parte del **ARRENDATARIO** a su propia costa.

Las Partes acuerdan que el **ARRENDADOR** no será responsable en forma alguna de ningún daño, perjuicio, pérdida o robo causado directa o indirectamente sobre bienes del **ARRENDATARIO** o terceros dependientes, visitantes o clientes del mismo, independientemente de que se encuentren dentro del **INMUEBLE** o en Áreas de uso Común, por lo que éstos estarán bajo el cuidado o riesgo exclusivo del **ARRENDATARIO**, relevando de toda responsabilidad expresamente al **ARRENDADOR** respecto de lo que ocurra con los mismos.



14.01 Las partes acuerdan en que todo aviso, notificación, requerimiento o comunicación, ya sea judicial y/o extrajudicial, será por escrito y deberá entregarse personalmente, por cédula judicial o por medio de correo certificado con acuse de recibo, a la otra parte en los siguientes domicilios:

- ❖ El "ARRENDADOR". - Ignacio Comonfort #9351, Octavo piso, Zona Urbana Río Tijuana, Tijuana, Baja California
- ❖ El "ARRENDATARIO". - Ignacio Comonfort #9351, Noveno piso, Zona Urbana Río Tijuana, Baja California.

14.02 Las partes se obligan, para el caso de cambio en sus domicilios durante la vigencia de este contrato, a notificárselo a los demás intervinientes en un plazo máximo de cinco (5) días naturales a partir de la fecha de cambio de domicilio.

DÉCIMA QUINTA.- LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIÓN.

15.01 Con excepción de actos u omisiones dolosas o negligentes de los agentes o empleados del ARRENDADOR, el ARRENDADOR no será responsable ante el ARRENDATARIO o ante cualquier otra persona por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza causada por los actos u omisiones dolosas o negligentes del ARRENDATARIO u otros ocupantes del CENTRO COMERCIAL o de la propiedad adyacente o del público en general, o de cualquier otra causa más allá del control directo del ARRENDADOR, incluyendo pero no limitado al incumplimiento de proporcionar, o a cualquier interrupción, de cualquier servicio público u otros servicios en o alrededor del INMUEBLE.

15.02 El ARRENDATARIO reconoce que de tiempo en tiempo, se efectuarán adiciones, reemplazos y reparaciones al Centro Comercial. En este sentido, el ARRENDADOR hará su mejor esfuerzo para no interferir de manera sustancial con el uso o disfrute del ARRENDATARIO del INMUEBLE, por lo que desde este momento el ARRENDATARIO libera al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad al respecto.

15.03 Si se determina que el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO son considerados responsables respecto de cualquier obligación ejecutada a nombre del otro, ambas partes, conforme corresponda, se obligan a indemnizar y mantener libre de perjuicio a la otra parte, así como de toda y cualquier reclamación por lesión, muerte, daño o pérdida, de cualquier clase, que surjan de actos u omisiones negligentes de cualesquier parte, o de sus contratistas, agentes, invitados o empleados, o que surja de cualquier accidente, lesión o daño causado a cualquier persona, o bien, que ocurra en o alrededor del INMUEBLE, o en las áreas adyacentes al INMUEBLE, así como también respecto de la totalidad de costos y gastos incurridos, incluyendo honorarios de abogados incurridos por lo anterior, y para restaurar o rembolsar la totalidad de dichos costos y gastos a la otra parte.

DÉCIMA SEXTA.- MODIFICACIONES AL DOCUMENTO CONTRACTUAL.

Acuerdan ambas partes que cualquier modificación a lo expresamente previsto y convenido dentro del presente contrato, solo será válida y hará prueba plena si se hace constar por escrito y se firma ambas partes, de lo contrario carecerá de cualquier valor o fuerza legal.

DÉCIMA SÉPTIMA. - EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.

17.01 DEL ARRENDATARIO: Acuerdan Las partes que se considerarán Eventos de Incumplimiento, cuando el ARRENDATARIO incurra en cualquiera de las siguientes:

f

- b) Que incumpla con cualquiera de las obligaciones relativas al uso y goce del **INMUEBLE** y a que se ha hecho referencia en el cuerpo del presente instrumento.
- c) Que incumpla con cualquiera de las obligaciones que adquiriera mediante el presente Contrato, y que han quedado determinadas en el clausulado del mismo, así como el incumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en el Código Civil para el Estado y demás leyes relativas y aplicables a la relación de arrendamiento.
- d) Si el **ARRENDATARIO** fuese emplazado a juicio mediante la cual se le reclame como prestaciones el pago de cantidad líquida, fuese emplazada a huelga, declarada judicialmente en quiebra, o en suspensión de pagos.
- e) Si el **ARRENDATARIO** abandona o desaloja el **INMUEBLE**;
- f) Si el **ARRENDATARIO** se vuelve insolvente o en quiebra, se le designa algún interventor o fiduciario respecto de cualquier parte de sus bienes, realiza alguna cesión para beneficio de sus acreedores, o se inicie cualquier procedimiento de concurso mercantil por o en contra del **ARRENDATARIO** y del cual no haya desistimiento dentro de un período de sesenta (30) días.
- g) Si el **ARRENDATARIO** deja de cubrir el pago puntual de uno o más pagos correspondientes a las cuotas de mantenimiento del Centro Comercial, conforme a los términos del presente Contrato.

17.02 Al ocurrir un Evento de Incumplimiento y mientras dicho Caso de Incumplimiento subsista, el **ARRENDADOR** podrá, en cualquier momento y a su elección, y con independencia a hacer valer cualquier derecho y/o penalización adicional prevista dentro del presente contrato:

I. Requerir al **ARRENDATARIO** por el cumplimiento del contrato, en cuyo caso, en forma adicional al cumplimiento que deberá otorgar el **ARRENDATARIO**, conforme los términos del presente instrumento, el **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar en forma inmediata a ser requerido para ello, a favor del **ARRENDADOR**, como pena convencional en virtud de su incumplimiento, un monto equivalente al precio de dos meses de renta, conforme al presente contrato; o

II. El **ARRENDADOR** podrá rescindir y/o dar por terminado el presente contrato y por ende terminar en forma anticipada la vigencia del presente arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial alguna.

17.03 En caso de que el **ARRENDADOR** rescinda y/o de por terminado este arrendamiento, el **ARRENDADOR** tendrá el derecho expedito de cobrar al **ARRENDATARIO** la suma de:

- Todos los montos de renta causados y no pagados por el **ARRENDATARIO** a la fecha de rescisión del presente contrato;
- Todos los montos de renta correspondientes al resto de los meses de vigencia contractual, conforme a la cláusula Tercera del presente contrato;
- El valor de todo monto de renta no cobrada o reducida como periodo de gracia o renta benéfica;
- El costo de remover y almacenar bienes del **ARRENDATARIO** o de cualquier otro ocupante del **INMUEBLE**
- El costo de las reparaciones, alteraciones, remodelaciones, o que de cualquier otro a efecto de dejar el **INMUEBLE** en condiciones aceptables para el **ARRENDADOR**, y
- Todos los gastos razonables incurridos por el **ARRENDADOR** en la persecución de sus recursos, incluyendo sin limitación honorarios razonables de abogados así como gastos y costas de juicio.

abandone o desaloje el INMUEBLE por causa no imputable al ARRENDADOR, el ARRENDADOR tendrá derecho de cobrar, y el ARRENDATARIO se encontrará obligado a cubrir en forma inmediata a favor del ARRENDADOR todo lo establecido en los siguientes incisos:

- I. Todos los montos de renta causados y no pagados por el ARRENDATARIO a la fecha de rescisión del presente contrato;
- II. Todos los montos de renta correspondientes al resto de los meses de vigencia contractual, conforme a la cláusula segunda del presente contrato;
- III. El valor de todo monto de renta no cobrada o reducida como periodo de gracia o renta benéfica;
- IV. El costo de reparaciones, alteraciones, remodelaciones al INMUEBLE para dejarlo en condiciones aceptables para el ARRENDADOR; y
- V. Todos los gastos razonables incurridos por el ARRENDADOR en la persecución de sus recursos, incluyendo sin limitación honorarios razonables de abogados así como gastos y costas de juicio.

17.05. Renuncia. No obstante estipulación en contrario establecida en cualquier ley, uso o costumbre, el ARRENDADOR tendrá el derecho, en todo momento de ejecutar las disposiciones de este Arrendamiento en estricto cumplimiento a los términos aquí establecidos; y la falta, por parte del ARRENDADOR, de ejecutar cualquiera de sus derechos conforme a este Arrendamiento y en estricto apego al mismo no deberá ser considerado que se ha creado una costumbre diferente a los términos, convenios y obligaciones específicos establecidos en este Arrendamiento o que se considere como si lo hubiere modificado. El ARRENDATARIO y el ARRENDADOR además convienen en que la no ejecución o renuncia por parte del ARRENDADOR a ejecutar sus derechos conforme a este Arrendamiento conforme a la ley, no deberán ser consideradas como una renuncia al derecho del ARRENDADOR de ejecutar uno o más de sus derechos respecto de cualquier incumplimiento subsiguiente. El hecho que el ARRENDADOR reciba la renta o cualquier pago, teniendo conocimiento del incumplimiento de un acuerdo del presente, no será considerado como una renuncia a ejercitar las acciones correspondientes por dicho incumplimiento, y no se considerará que el ARRENDADOR ha renunciado a alguna disposición de este Arrendamiento, a menos que se otorgue por escrito y firmada por el ARRENDADOR.

17.06. Recursos Adicionales. El ARRENDADOR podrá ejercitar cualquier otro derecho que actualmente o en un futuro exista bajo la ley o jurisprudencia del lugar donde se encuentre el INMUEBLE.

17.07 Ante cualquier rescisión, los daños y perjuicios al ARRENDADOR incluirán todos los costos y honorarios de abogados en que incurra el ARRENDADOR respecto de cualquier corte de quiebra o cualquier otro procedimiento judicial en relación con este Arrendamiento, la obtención de una cura de cualquier permanencia en quiebra que impida alguna acción para el desahucio del ARRENDATARIO, o la persecución de cualquier acción con respecto al derecho del ARRENDADOR para tomar posesión del INMUEBLE. Todos los daños mencionados y perjuicios sufridos (además de la Renta pagadera conforme al presente contrato) constituirán daños pecuniarios los cuales se pagarán al ARRENDADOR antes de la aceptación de este Arrendamiento por parte del ARRENDATARIO o cualquier sucesor del ARRENDATARIO dentro de cualquier procedimiento de concurso mercantil u otro procedimiento.

DÉCIMA OCTAVA. - DE LA TERMINACIÓN Y SUS EFECTOS.

18.1 Acuerdan ambas partes que el Contrato de arrendamiento podrá terminar sin responsabilidad para las partes contratantes, por cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por llegar al vencimiento del término pactado, o de la prórroga convenida en su caso.
- b) Por convenio celebrado por escrito por las Partes

18.2 Acuerdan ambas partes que el contrato de arrendamiento podrá terminar con responsabilidad para la parte vencida en juicio, por cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por la rescisión del Contrato, derivada del incumplimiento de las obligaciones contraídas o violaciones a las cláusulas del presente instrumento.
- b) Por resolución judicial.

18.3 El **ARRENDATARIO** se obliga a restituir al **ARRENDADOR** o a quien su derecho represente, la posesión del **INMUEBLE**, tanto física, como jurídica, al término de la relación contractual, para lo cual el **ARRENDATARIO** se obliga a entregarlo limpio y en el mismo estado en que lo recibió (salvo uso y desgaste natural), debidamente pintado del mismo color en que lo recibió, y con el inventario íntegro y funcional que fue detallado en la declaración correspondiente del presente instrumento.

18.4 En el evento de que, al término del presente arrendamiento, ya sea por rescisión, terminación, terminación anticipada, y/o por cualquier causa, el **ARRENDATARIO** se niegue a hacer entrega del **INMUEBLE** al **ARRENDADOR**, éste pagará por concepto de pena convencional una cantidad equivalente a 80% (ochenta por ciento) sobre el valor de la renta mensual, esta penalización se causará en forma mensual mientras el **ARRENDATARIO** se encuentre indebidamente poseyendo el **INMUEBLE**. Acuerdan las Partes que esta pena deberá ser liquidada por el **ARRENDATARIO** con independencia de la renta mensual que se siga causando y sin perjuicio de que el **ARRENDADOR** pueda ejercitar válidamente las acciones legales que le correspondan contra la entrega extemporánea del **INMUEBLE**.

DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL

19.01 El **ARRENDATARIO** se obliga durante la vigencia del presente contrato, a pagar todos los sueldos, horas extras, cuotas del seguro social, INFONAVIT, afores, SAR, prestaciones sindicales y responder a todas las demandas laborales o huelgas que le sean presentadas por incumplimiento de contratos individuales o colectivos que el **ARRENDATARIO** suscriba con el personal que contrate ya sea para el acondicionamiento del "**INMUEBLE**" o para que labore en el giro que se establezca en el mismo. El **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir todas las prestaciones que le correspondan por indemnizaciones, despidos, pagos de antigüedad por retiro y cualquier otra prestación para así dejar sin ninguna obligación física, laboral, civil o penal al **ARRENDADOR** al término del presente contrato, relativos a la operación del giro que se establezca, así como el acondicionamiento y demás mejoras hechas por el **ARRENDATARIO** en el "**INMUEBLE**".

19.02 Acuerdan **LAS PARTES** que, el **ARRENDATARIO** será el único responsable de efectuar el pago de sueldos, salarios, prestaciones y demás remuneraciones que devengue el personal a su cargo, en el entendido de que el personal directo del **ARRENDATARIO** y/o indirecto contratado y/o utilizado en contravención a las disposiciones de este contrato, para dar cumplimiento al presente contrato, no tiene ni tendrán relación jurídica, laboral ni de cualquier otra índole, con el **ARRENDADOR**, y en consecuencia el **ARRENDADOR** no será considerada como intermediario, o patrón sustituto o solidario, obligándose el **ARRENDATARIO** a asumir directamente la responsabilidad de pago correspondiente. Por lo que se deslinda de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad administrativa, laboral, fiscal y de seguridad social que pudiera existir, obligándose el **ARRENDATARIO**, a mantener y sacar a salvo y resolver de inmediato, a su propia costa, cualquier conflicto que surja al respecto.

19.03 Acuerdan **LAS PARTES** que el **ARRENDATARIO** cumplirá con los requerimientos específicos relacionados con su propio personal o respecto del personal subcontratado en contravención a las disposiciones de este contrato, y se encontrará a cargo de la dirección, supervisión, cuidado y control de los mismos.

19.04 Para todos los efectos legales conducentes, el **ARRENDATARIO** se obliga a obtener todo tipo de permisos y autorizaciones necesarias para el desempeño de sus funciones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el registro de todos sus empleados o personal frente a las autoridades fiscales, así como frente al Instituto Mexicano Del Seguro Social, en el entendido de que el prestador será el único responsable de cumplir con las obligaciones patronales

patrón y responsable de dichos empleados, liberando al **ARRENDADOR** de cualquier obligación o carga solidaria al respecto que pudiera resultar en perjuicio del **ARRENDADOR**. De igual forma **LAS PARTES** acuerdan que el **ARRENDATARIO** responderá directamente y en forma oportuna conforme a la legislación y normatividad aplicable, respecto a las obligaciones a su cargo relativas a cualquier tipo de notificación y/o declaración y/o información trimestral y/o anual que se le pudiera imponer.

Acuerdan **LAS PARTES** que en supuesto en el que el Instituto Mexicano Del Seguro Social y/o cualquier autoridad administrativa y/o laboral, requiriera al **ARRENDADOR** por la presentación de cualquier documento, informe, pago, indemnización y/o notificación, relacionada con el presente contrato, el **ARRENDATARIO** se obliga a asumir directamente dicha obligación y a ejecutar todo y cualquier acto que así le sea requerido, o en caso de que así lo solicite el **ARRENDADOR**, a apoyar a esta última en el cumplimiento de dichas obligaciones en forma oportuna, asumiendo el **ARRENDATARIO** la obligación de cubrir en forma inmediata la totalidad de los gastos y honorarios correspondientes que haya generado dicho requerimiento o acto, así como el pago de daños y perjuicios que esto le haya ocasionado.

Acuerdan **LAS PARTES** de que en el supuesto de que el Instituto Mexicano Del Seguro Social y/o cualquier autoridad administrativa y/o laboral, imponga cualquier tipo de multa, castigo, indemnización, penalidad, pago o imposición de cumplimiento de obligación liquida al **ARRENDATARIO** derivado del presente contrato, el **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir oportunamente todos y cada uno de los pagos, gastos y honorarios correspondientes que haya generado dicho requerimiento o acto, así como el pago de daños y perjuicios que esto le haya ocasionado.

En este sentido, **LAS PARTES** acuerdan que para el caso de que el **ARRENDADOR** llegase a ser demandado por uno o más de los empleados, agentes, proveedores y en general, por cualquier persona dependiente del **ARRENDATARIO**, por una o más de las vías civil, penal laboral o cualquier otra, o que fuere demandado alegándose que es patrón, patrón solidario, patrón sustituto del demandante, ya sea tratándose en uno o más de los siguientes: juicios individuales u otro procedimiento contencioso de naturaleza laboral o de responsabilidad legal frente al Instituto Mexicano Del Seguro Social o el Instituto Del Fondo Nacional De La Vivienda Para Los Trabajadores; o en el evento de que llegare a ser demandada o auditada por cualquier clase de autoridad, por causas directamente atribuibles al **ARRENDATARIO**, esta última se obliga a sacar en paz y a salvo al **ARRENDADOR** de estos procedimientos, así como obligándose a responder directamente por los gastos de abogados, profesionistas y asesores especializados en la materia de que se trate, y que hayan sido contratados por el **ARRENDADOR** para la defensa de sus intereses, obligándose el **ARRENDADOR** a cubrir sus honorarios, así como cualquier gasto, cobro, y desembolso relacionado o derivado de dichos reclamos o procedimientos, en forma inmediata a ser requerido por el **ARRENDADOR**, mediante simple aviso al **ARRENDATARIO**.

Por lo anterior, el **ARRENDATARIO** deslinda de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** en lo que se refiere a problemas administrativos o laborales de su personal obligándose el primero a resolver de inmediato cualquier conflicto que surja y que sea regulado por las autoridades correspondientes.

19.05 El **ARRENDATARIO** deslinda de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** en lo que se refiere a problemas administrativos o laborales de su personal obligándose el primero a resolver de inmediato cualquier conflicto que surja y que sea regulado por las autoridades correspondientes.

19.06 El **ARRENDATARIO** libera al **ARRENDADOR** de cualquiera de las siguientes responsabilidades y/o obligaciones, y se obliga a la entera opción del **ARRENDADOR** a: i) mantener y sacar a salvo y resolver de inmediato, a su propia costa, cualquier conflicto; ii) responder frente al cliente por cualquier pérdida, daño, perjuicio, o menoscabo que el **ARRENDADOR** pudiera sufrir; c) asumir la defensa de la parte contratante a su propia carga y costa; d) reembolsar al **ARRENDADOR** para que esta defienda sus intereses directamente con la cooperación del **ARRENDATARIO**, todos estos anteriores por virtud de los siguientes eventos, obligándose el **ARRENDATARIO**, a mantener y sacar a salvo y resolver de inmediato, a su propia costa, cualquier conflicto que surja al respecto:

1. En asuntos Civiles y/o Penales: El **ARRENDATARIO** libera a el **ARRENDADOR** de cualquier obligación o responsabilidad civil, penal o de cualquier otra índole que pudiera surgir a cargo del **ARRENDADOR** con motivo del otorgamiento en arrendamiento del **INMUEBLE** con excepción de todas las obligaciones que haya adquirido el

II. En asuntos Fiscales: El **ARRENDATARIO** responderá de todas sus obligaciones fiscales que se deriven del presente Contrato y en relación con sus empleados, de conformidad con el presente instrumento y la Normatividad aplicable, así como de cualquier imposibilidad para el **ARRENDADOR** de realizar deducciones fiscales y/o solicitar devolución de impuestos y/o cualquier afectación relacionada certificación de IVA y/o a sus registros como empresa certificada por causas atribuibles al **ARRENDATARIO**.

III. En asuntos Laborales: El **ARRENDATARIO** responderá de todas sus obligaciones laborales que se deriven con sus empleados por la prestación del servicio objeto del presente Contrato.

Otros: El **ARRENDATARIO** responderá de cualquier obligación ante autoridades Municipales, Estatales y Federales que se deriven de la prestación del servicio objeto del presente Contrato y la Normatividad aplicable.

19.07 Asimismo, **LAS PARTES** acuerdan que el **ARRENDATARIO** releva expresamente de toda y cualquier responsabilidad civil o penal que pudiera ser imputada con motivo del presente contrato a el **ARRENDADOR** a causa de acciones u omisiones de sus empleados en relación a los siguientes puntos que se mencionan de manera enunciativa, mas no limitativa, tales como consumo de alcohol de menores, robo, intoxicaciones por drogas o cualquier otro producto, pleitos, lesiones, daños o muertes provocadas en riña o por cualquier otra situación, daños a su vehículo o al de sus invitados, dependientes o terceros que hayan asistido al **INMUEBLE**, independientemente de que haya sido provocado o no por los encargados del estacionamiento, etc.

19.08 Asimismo, el **ARRENDATARIO** se obliga a responder y a indemnizar al **ARRENDADOR** por cualquier causa de pérdida, robo, menoscabo, daño o perjuicio provocado por el **ARRENDATARIO** y/o por cualquiera de sus empleados y/o familiares, y/o dependientes, de cualquiera de ellos.

VIGÉSIMA.- RETENCIÓN DE RENTA.

Las Partes acuerdan y el **ARRENDATARIO** en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener a retener cualquier pago, ya sea, por concepto de renta, intereses, o penas convencionales, o por cualquier otro concepto establecido en el presente Contrato a favor del **ARRENDADOR**. Lo anterior no aplica a las retenciones que puedan ocurrir conforme a la legislación tributaria aplicable. En tal virtud, el **ARRENDATARIO** en este acto se obliga a entregar en forma puntual, y bajo los términos de este contrato, toda y cualquier cantidad a la cual el **ARRENDADOR** pueda tener derecho, en el entendido de que el **ARRENDATARIO** solo podrá hacer valer cualquier reclamación, demanda u otro derecho en contra del **ARRENDADOR** solo mediante un procedimiento independiente.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ACCESO AL INMUEBLE ARRENDADO.

21.01 Las partes acuerdan que tanto el **ARRENDADOR**, como sus representantes autorizados tendrán el derecho de ingresar al **INMUEBLE** durante las horas de trabajo del **ARRENDATARIO** en circunstancias normales, para hacer reparaciones, adiciones o alteraciones al **INMUEBLE**, respecto de las cuales se encuentra obligado a efectuar bajo los términos de este Contrato, siempre y cuando medie aviso por escrito adecuado del **ARRENDATARIO** de dicha situación; y en casos de emergencia, tendrá derecho, mas no la obligación a ingresar, en cualquier momento, para realizar reparaciones de emergencia necesarias para salvaguardar la integridad del **INMUEBLE**.

21.02 El **ARRENDADOR** tendrá el derecho de mostrar el **INMUEBLE** a cualquier cliente prospectivo y/o beneficiario y/o posible beneficiario de algún derecho sobre el mismo. Asimismo, el **ARRENDADOR** tendrá el derecho de colocar letreros que considere apropiados en la fachada del **INMUEBLE** a efecto de promover la compraventa del mismo, y para el caso de promover el arrendamiento de dicho **INMUEBLE**, solo tendrá derecho, en forma posterior a recibir el aviso por escrito del **ARRENDATARIO** de la intención de terminar este Contrato de arrendamiento y/o en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **ARRENDATARIO** y/o dentro de los últimos 30 (treinta) días de la vigencia de este acuerdo. No obstante lo antes indicado, el **ARRENDADOR** no interferirá con el uso de parte del **ARRENDATARIO** del **INMUEBLE** durante

21.03 El **ARRENDATARIO** tendrá el derecho de acompañar durante el recorrido del **INMUEBLE**, a cualquier representante del **ARRENDADOR** y a cualquier cliente prospectivo y/o beneficiario y/o posible beneficiario de algún derecho sobre el mismo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - DAÑOS O DESTRUCCIÓN.

22.01 LAS PARTES acuerdan que, en caso de daño o destrucción, total o parcial, del **INMUEBLE**, las mismas se someten expresamente a lo siguiente:

- I. **Destrucción total.** - En caso de que la totalidad o una parte sustancial del **INMUEBLE** fuera dañado o destruido de tal manera que impida la operación del **ARRENDATARIO** para los propósitos para los cuales fue arrendado, el **ARRENDADOR** determinará, dentro de los 10 (diez) días siguientes a la destrucción, si el **INMUEBLE** puede ser restaurado dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes y notificará al **ARRENDATARIO** de dicha determinación.

Si el **ARRENDADOR** determina que el **INMUEBLE ARRENDADO** no puede ser restaurado dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes, ya sea el **ARRENDADOR** o el **ARRENDATARIO** tendrá el derecho y opción de terminar de manera inmediata este Contrato de Arrendamiento por medio de aviso por escrito a la otra parte, sin responsabilidad para ninguna de **LAS PARTES** por dicho concepto.

Si el **ARRENDADOR** determina que el **INMUEBLE** puede ser restaurado dentro de dicho periodo de 4 (cuatro) meses, el **ARRENDADOR** procederá diligentemente, a su propio costo, a reconstruir el **INMUEBLE**, pero solo hasta la cantidad que obtenga de la cobertura de seguro, renunciando a cualquier derecho a recibir pagos de rentas mientras que el **INMUEBLE** sea reconstruido, siempre y cuando las cantidades efectivamente recibidas del seguro correspondiente sean suficientes para pagar dicha reconstrucción.

- II. **Destrucción parcial.** - En el caso de que los daños antes indicados no impidan que el **ARRENDATARIO**, de una manera sustancial, continúe la operación normal de su negocio en el **INMUEBLE**, el **ARRENDADOR** o el **ARRENDATARIO**, según sea el caso, reparará dichos daños bajo los términos del presente contrato. En dicho caso la renta aquí indicada será reducida de conformidad con los pies cuadrados efectivamente ocupados por el **ARRENDATARIO** durante la fase de reconstrucción. Si hubiera cualquier disputa con respecto a la superficie efectivamente ocupada por el **ARRENDATARIO**, **LAS PARTES** acuerdan someterse al peritaje emitido por un ingeniero civil autorizado para ejercer nombrado en forma conjunta por ambas partes, y/o en su defecto, por parte del **ARRENDADOR**, y en ausencia del anterior, de un ingeniero civil seleccionado del Colegio de Ingenieros Civiles de la Ciudad.

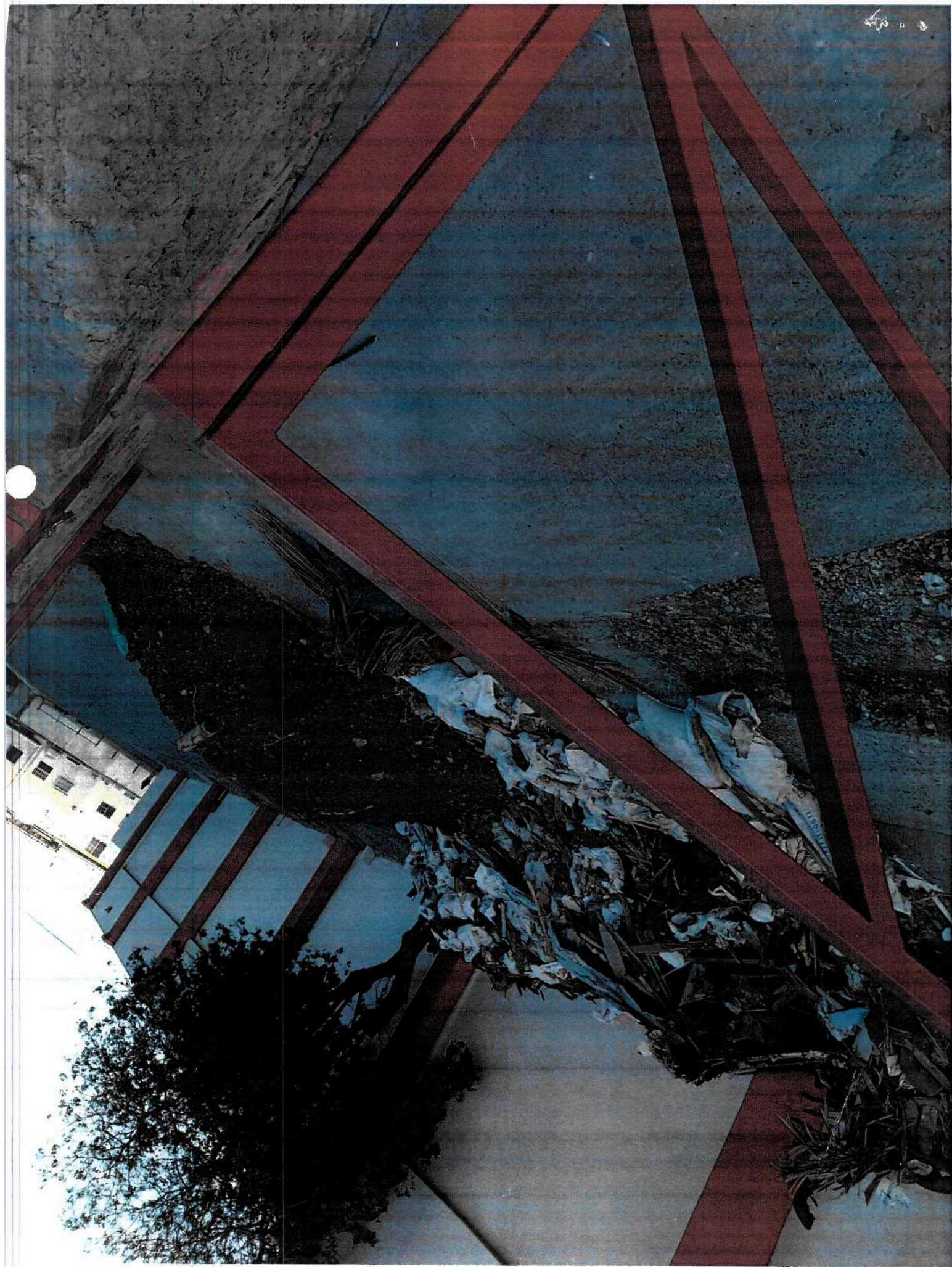
22.02 Si el daño en cuestión es causado por un acto negligente o doloso del **ARRENDATARIO** o sus empleados, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar puntualmente la renta bajo el presente contrato, y a ejecutar la reparación de todos y cada uno de los daños causados al **INMUEBLE ARRENDADO**, a satisfacción del **ARRENDADOR**.

22.03 Si el daño total se atribuye a un desastre natural o incendio imputable a terceros, en donde el **INMUEBLE** se encuentre afectado de tal manera que impida la operación del **ARRENDATARIO** para los propósitos para los cuales fue arrendado, el **ARRENDADOR** determinará si es factible reparar, adaptar o instalar un área en la que pueda seguir la operación el **ARRENDATARIO** dentro de los 10 (diez) días siguientes de ocurrir tal desastre o incendio por tercero y notificará al **ARRENDATARIO** de dicha determinación. En el evento de que fuese factible el llevar a cabo reparaciones, adaptaciones o instalaciones de dicha área, el **ARRENDATARIO** se compromete a finalizarlas dentro de un término que no exceda de 6 meses. En este supuesto, el **ARRENDATARIO** se reserva su obligación de generar el pago de rentas, hasta tanto el **INMUEBLE** no se encuentre factible para continuar con el objeto del presente contrato. En este supuesto, **EL ARRENDATARIO** se reserva su obligación de generar el pago de rentas, hasta tanto el **INMUEBLE** no se encuentre factible para continuar con el objeto del presente contrato.

2







ORDEN DE INVESTIGACION A LA POLICIA MINISTERIAL

No. de Caso: 0205-2024-04602

Lugar: PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

Fecha: 28 de Noviembre del 2024 , Hora: 16:26

Unidad de Investigación: U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO

Agente del Ministerio Publico: ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

Agente de la Policía Ministerial asignado: LEONARDO OROPEZA BARRANCOS

Sírvase llevar a cabo exhaustiva investigación de los hechos denunciados dentro del número de caso antes citado, debiendo informar a esta fiscalía del resultado de la misma, en un periodo de CINCO DIAS esto con la finalidad de esclarecer los hechos denunciados por el C. CENTRAL DETALLISTA S.A DE C.V por la probable comisión del delito de EXTORSION. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 127, 131, 132 y demás relativos del Código Nacional de Procedimientos Penales y demás ordenamientos legales aplicables.

EL AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO

LIC. ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO TITULAR DE LA

U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO



DECLARACION DE REPRESENTANTE LEGAL

No. de Caso: 0205-2024-04602

Lugar: PLAYAS DE ROSARITO BAJA CALIFORNIA

Fecha: 29 de Noviembre del 2024, Hora: 10:37

Unidad de Investigación: U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO

Agente del Ministerio Publico: ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

Con fundamento en los artículos 127, 131 y demás aplicables del Código Nacional de Procedimientos Penales, el suscrito Agente del Ministerio Público, en relación a los hechos que pudieran ser constitutivos del delito de EXTORSION cometido en perjuicio de CENTRAL DETALLISTA S.A DE C.V del establecimiento CALIMAX ROSARITO y una vez que se hizo del conocimiento del representante legal que podrá abstenerse de declarar en términos de ley, conforme lo dispuesto por el numeral 222 del Código adjetivo aplicable a la materia, manifiesta que si es su deseo declarar, por lo que se procede a entrevistar a:

Nombre	FRANCISCO CABELLO PRADO
Sexo	MASCULINO
Domicilio	MISION DE LORETO 10115, ZONA URBANA RIO TIJUANA , TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
Edad:	40 AÑOS
Teléfono:	663 323 08 69
Fecha de Nacimiento:	06 de Diciembre de 1983
Identificación	PASAPORTE
Número de identificación:	06478403
Lugar de origen	ALVARO OBREGON, DISTRITO FEDERAL
Nacionalidad	MEXICANA
Estado Civil	CASADO
Profesión u ocupación:	ABOGADO

Relato de la Entrevista:



Una vez que se me hace del conocimiento que el declarar falsamente ante una autoridad constituye un delito que se castiga con una pena de uno a cinco años de prisión y hasta 100 días multa, según lo establece el numeral 320 del Código Penal vigente en el Estado, protesto conducirme con verdad en la presente diligencia de conformidad con el artículo 49 del Código Nacional de Procedimientos Penales en vigor, es mi deseo manifestar que es mi deseo manifestar que es mi deseo manifestarQue soy Apoderado Legal de la moral denominada CENTRAL DETALLISTA S.A DE C.V del establecimiento CALIMAX ROSARITO, personalidad que acredito con la documental consistente en PODER GENERAL volumen 1905, escritura 85,279, en la Ciudad de Tijuana Baja California a los 08 de febrero de 2024, ante la Licenciada Alma E. Andrade Marin, Titular de la Notaria Publica numero 06, donde comparece el Licenciado IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ, en su caracter de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad denominada CENTRAL DETALLISTA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DONDE OTORGA A FAVOR AL LICENCIADO FRANCISCO CEBALLO PARADO, siendo la razón de mi comparecencia Que ratifica en todas y cada una de sus partes mi denuncia por ser la verdad de los hechos expuestos y apegarse a la realidad reconociendo la firma que aparece al calce por haberla estampado de mi puño y letra y ser la misma que utilizo en mis documentos públicos y privados; que desde este acto y para el caso de que como un requisito de procedibilidad, que por aquellos delitos que resultare y se requiera de la querella de Ley, presenta formal DENUNCIA Y/O QUERELLA POR EL DELITO DE EXTORSION encontra de GERARDO TERAN XITLALI CORONADO DE INMOBILIARIA TER S.A. dejando como correo electronico y numero telefonico siendo el 664-389-64-55 del Licenciado ARTURO GUTIERREZ TOVAR para recibir notificaciones asi como el que ya mencione en mis generales para recibir todo tipo de notificaciones siendo todo lo que tiene que manifestar firmando al margen previa lectura de la presente declaración, ante la presencia del ciudadano agente del ministerio publico del fuero común

AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO:

REPRESENTANTE LEGAL:

Lic. ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

FRANCISCO CABELLO PRADO

TITULAR DE LA U.I DE DELITOS DE
ROBOS ZONA ROSARITO



Para uso exclusivo de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la expedición de pasaportes a personas menores de edad o personas con discapacidad que no estén en posibilidad de manifestar su voluntad.
For the exclusive use of the Ministry of Foreign Affairs for the issuance of passports to minors or people with disabilities who are unable to express their will.



Passaporte No /
Passport No.
N06478403

Fecha de nacimiento/ Date of birth
06 12 1983

Sexo/ Sex M Lugar de nacimiento/ Place of birth MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

Fecha de caducidad/
Expiry date
02 01 2033

Firma del Titular/ Holder's Signature

Autoridad/ Authority	FABIDLA VARGAS LORENZANA
<i>Varga Lorenzana</i>	OF. PASAPORTES TIJUANA

724947

P<MEXCABELLO<PRADO<<FRANCISCO<<<<<<<<<<<<<<
N064784035MEX8312066M3301029<<<<<<<<<<<<00

ACUERDO

No. de Caso: 0205-2024-04602

Lugar: PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

Fecha: 28 de noviembre del 2024, Hora: 12:54

Unidad de Investigación: U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO

Agente del Ministerio Publico: ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

En PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, siendo la fecha y hora en que se actua, el C. Agente del Ministerio Publico Licenciada **ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL**, una vez analizados los antecedentes que obran dentro de la presente carpeta de investigación, que se instruye por el delito de **EXTORSION**, se emite **MEDIDA DE PROTECCIÓN** a favor de la victima **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMIA DE CAPITAL VARIABLE**, con nombre comercial **CALIMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio ubicado en Boulevard Benito Juarez numero 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, consistente en **LA PROHIBICIÓN AL IMPUTADO DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VÍCTIMA, y VIGILANCIA EN EL DOMICILIO DE LA VICTIMA**, la cual deberá ser notificada de forma personal e inmediata a los imputados de nombre **XITLALI CORONADO Y GERARDO TERAN** quienes pueden ser localizados en la **Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito** fijándose a la presente medida una duración de **SESENTA días naturales**, debiéndose aperebir al imputado de que en caso de incumplimiento sin causa justificada se le impondrá el medio de apremio consistente en **ARRESTO** hasta por treinta y seis horas. Lo anterior con fundamento en los articulos 20 Apartado C, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 84, 104 fracción I inciso d, 82, 83, 85,109,131,137 fracción V y VI y 139 del Código Nacional de Procedimientos Penales Vigente.

Por otra parte, ordénese girar atento oficio correspondiente al **C. SECRETARIO DE SEGURIDAD CIUDADANA MUNICIPAL** a efecto de que designen personal a su digno cargo para que de manera periódica, durante un lapso de **SESENTA DÍAS**, a partir de la fecha de emisión de la presente MEDIDA DE PROTECCIÓN, se realicen **RONDINES DE VIGILANCIA** en el domicilio de la víctima Boulevard Benito Juarez numero 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, con la finalidad de que se dé cabal cumplimiento a la medida de protección impuesta; Igualmente dígasese al **C. SECRETARIO DE SEGURIDAD CIUDADANA MUNICIPAL** que deberá **INFORMAR** a esta Autoridad, los nombres de los Agentes Policiacos designados para el cumplimiento de tal medida. Lo anterior conforme a lo establecido en el numeral 132 fracción IV, XII incisos a y d, y XIII del Código Nacional de Procedimientos Penales vigente.

EL AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO.

LIC. ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO TITULAR DE LA
U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO





**FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, AGENCIA
ESTATAL DE INVESTIGACIÓN DE ZONA PLAYAS DE ROSARITO.
ASUNTO: SE RAZONA CITATORIO**

ROSARITO, B. C a 29 de noviembre del 2024

**TITULAR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
ESPECIALIZADA ZONA ROSARITO.
P R E S E N T E.-**

Con relación al oficio de citación, girado mediante número de **NUC 0205-2024-04602** de fecha 28 de noviembre 2024, en donde se solicita al **C. GERARDO TERAN**, domicilio en **PLAZA COMERCIAL QUINTAS DEL MAR NO. 2000 ZONA CENTRO DE PLAYAS DE ROSARITO**, para hacerle una notificación.

De lo anterior le informo que me trasladé a dicho lugar, a la oficina principal de dicha Plaza Comercial de Quintas del Mar con numero 2000 de la Zona Centro de Rosarito, en la cual se me impidió el paso a la entrada principal, por la cual toque el timbre con audio, donde me manifestó una persona del sexo femenino quien no se identificó, por lo cual le hice de conocimiento el motivo de mi visita así mismo identificándome como corresponde, de igual manera manifestándole las presentes notificaciones, a lo cual esta persona me respondió que no recibirían ningún documento, que si era necesario lo dejara en la puerta principal que tenia al frente de mí, motivo por el cual deje dicha notificación pegadas en la puerta, anexando fijaciones fotográficas de la misma.

Lo que hago de su conocimiento para lo que a bien tenga a determinar.

A T E N T A M E N T E
AGENTE ESTATAL DE INVESTIGACIÓN
PLAYAS DE ROSARITO
PALOMINOS ESPINOZA JULIO CESAR.

POLICIA MINISTERIAL DEL ESTADO
GRUPO UNIDADES DE
INVESTIGACION ESPECIALIZADAS
SUEPROCURADURIA DE JUSTICIA DEL ESTADO



**FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, AGENCIA
ESTATAL DE INVESTIGACIÓN DE ZONA PLAYAS DE ROSARITO.
ASUNTO: SE RAZONA CITATORIO**

ROSARITO, B. C a 29 de noviembre del 2024

**TITULAR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
ESPECIALIZADA ZONA ROSARITO.
P R E S E N T E.-**

Con relación al oficio de citación, girado mediante número de **NUC 0205-2024-04602** de fecha 28 de noviembre 2024, en donde se solicita al **C. GERARDO TERAN**, domicilio en **PLAZA COMERCIAL QUINTAS DEL MAR NO. 2000 ZONA CENTRO DE PLAYAS DE ROSARITO**, para hacerle una notificación.

De lo anterior le informo que me trasladé a dicho lugar, a la oficina principal de dicha Plaza Comercial de Quintas del Mar con numero 2000 de la Zona Centro de Rosarito, en la cual se me impidió el paso a la entrada principal, por la cual toque el timbre con audio, donde me manifestó una persona del sexo femenino quien no se identificó, por lo cual le hice de conocimiento el motivo de mi visita así mismo identificándome como corresponde, de igual manera manifestándole las presentes notificaciones, a lo cual esta persona me respondió que no recibirían ningún documento, que si era necesario lo dejara en la puerta principal que tenia al frente de mí, motivo por el cual deje dicha notificación pegadas en la puerta, anexando fijaciones fotográficas de la misma.

Lo que hago de su conocimiento para lo que a bien tenga a determinar.

**A T E N T A M E N T E
AGENTE ESTATAL DE INVESTIGACIÓN
PLAYAS DE ROSARITO**

PALOMINOS ESPINOZA JULIO CESAR.

POLICIA MINISTERIAL DEL ESTADO
GRUPO UNIDADES DE
INVESTIGACION ESPECIALIZADAS
SUBPROCURADURIA ZONA ROSARITO

C. GERARDO TERAN

Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito

PRESENTE.-

Por medio del presente y en aras de brindar y garantizar la seguridad y protección de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio en Boulevard Benito Juarez numero 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, lo cual constituye una obligación primaria de esta institución del Ministerio Publico cuando tenga datos que la víctima se encuentra amenazada en su integridad personal o en su vida, o bien, existan razones fundadas para pensar que estos derechos están en riesgo, en razón del delito; surge entonces, la necesidad de adoptar las medidas de protección que sean necesarias para evitar que la víctima sufra alguna lesión o **daño**, mismas que deberán responder al nivel de riesgo o peligro en que se encuentra la persona y aplicadas en cuanto sean necesarias para garantizar su seguridad o reducir los riesgos existentes; es decir, ser acordes con la amenaza; pues su implementación se basa en los principios de protección, necesidad y proporcionalidad, confidencialidad, oportunidad y eficacia; en tal virtud, me permito solicitar a Usted, dar cumplimiento a la medida de protección que se adjunta al presente, contenida **en la fracción V el artículo 137 del Código Nacional de Procedimientos Penales, consistente en "LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VICTIMA U OFENDIDO O A PERSONAS RELACIONADOS CON ELLOS"** MISMAS QUE SE LE NOTIFICA EN ESTE MOMENTO, en consecuencia **NO PUEDE NI DEBE** por sí mismo o **por interpósita persona**, incluyendo sus apoderados legales y/o quienes se hagan pasar por ellos, **ASISTIR O ACERCARSE A CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO** domicilio en Boulevard Benito Juarez numero 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro **donde desarrolla sus actividades la moral ofendida asi como su personal**, porque de ocurrir tal circunstancia, constituirá un incumplimiento de la misma, y en ese sentido, el Ministerio Público podrá imponer al imputado, algunas de las medidas de apremio previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales, mismas que se encuentran previstas en el **artículo 104, Imposición de medios de apremio**

El Órgano jurisdiccional y el Ministerio Público podrán disponer de los siguientes medios de apremio para el cumplimiento de los actos que ordenen en el ejercicio de sus funciones:

I. El Ministerio Público contará con las siguientes medidas de apremio:

a) Amonestación



b) Multa de veinte a mil días de salario mínimo vigente en el momento y lugar en que se cometa la falta que amerite una medida de apremio. Tratándose de jornaleros, obreros y trabajadores que perciban salario mínimo, la multa no deberá exceder de un día de salario y tratándose de trabajadores no asalariados, de un día de su ingreso;

c) Auxilio de la fuerza pública, o

d) Arresto hasta por treinta y seis horas;

La anterior encomienda deviene de la obligación referida de promover, respetar, proteger y garantizar tales derechos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, tal y como lo establece el artículo primero en su tercer párrafo de nuestra carta magna; en concordancia con el diverso dispositivo constitucional 20 apartado C, el cual estatuye en su fracción V lo siguiente: *"El Ministerio Público deberá garantizar la protección de víctimas, ofendidos, testigos y en general todos los sujetos que intervengan en el proceso"*,²¹ en relación directa con los numerales 4, 5, 7 fracción VIII, 11, 12 fracción X, 40 y 41 de la Ley General de Víctimas, 108, 109 fracción XVI, XIX, 82, 83, 85, 131 fracción XV y 137 Fracción I y II del Código Nacional de Procedimientos Penales, 22 fracciones XII y XXXV de la Ley Orgánica de la Fiscalía General de Justicia del Estado, 84 del Reglamento de dicha Ley.

Sin más por el momento, le reitero mi más sincero respeto.

PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

28 de Noviembre del 2024

EL AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO:

LIC. ELIZABETH DEL ANGEL SANDOVAL

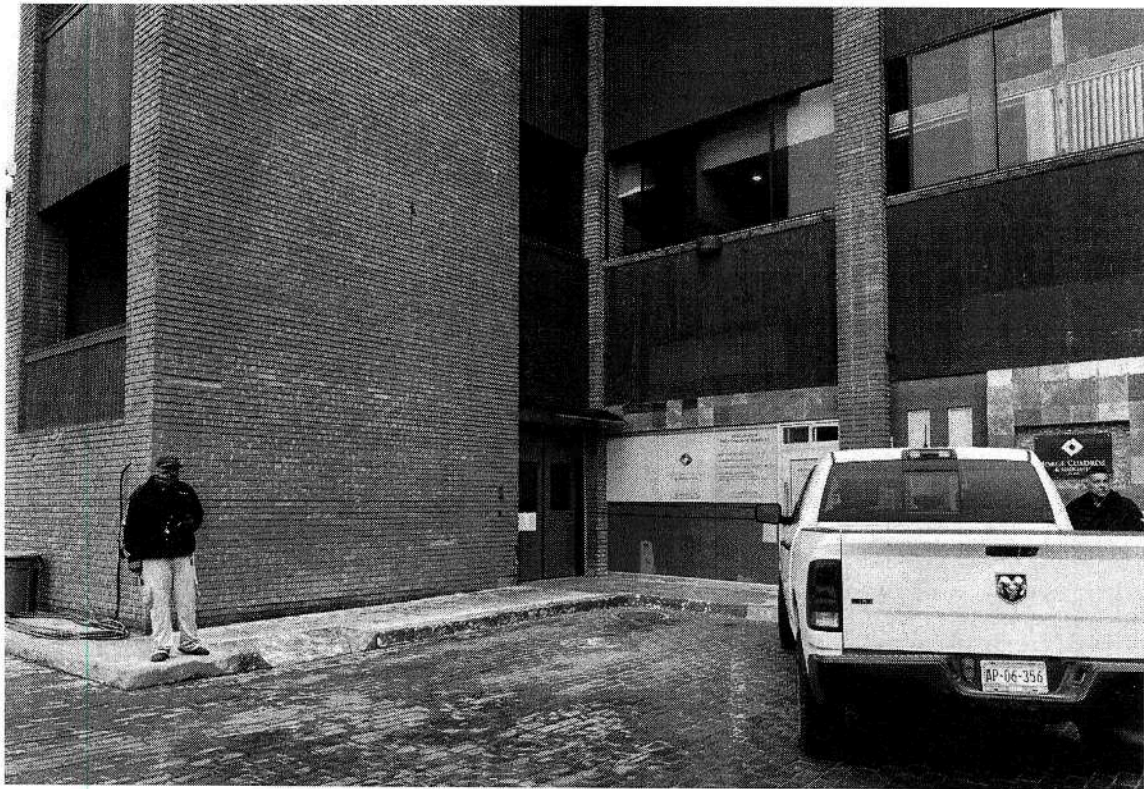
AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO TITULAR DE LA

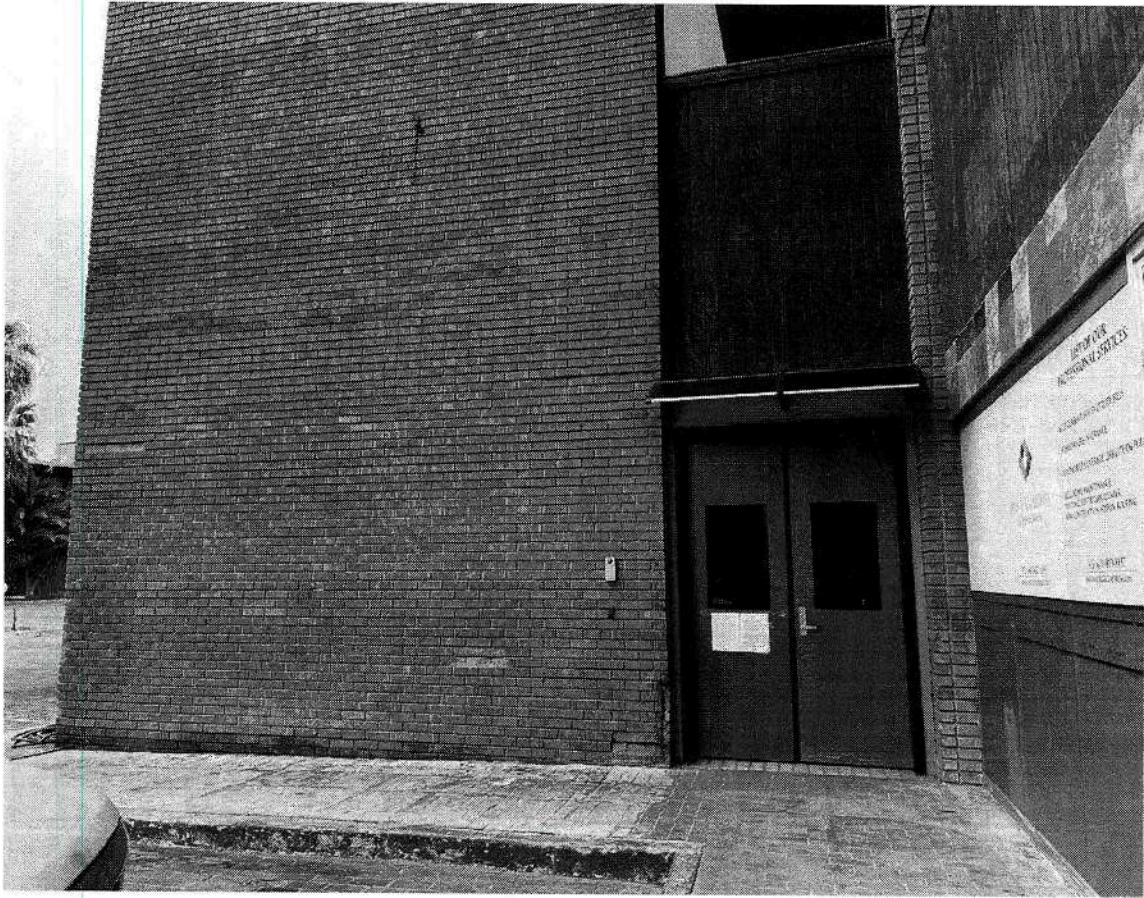
U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO

C. GERARDO TERAN

FIRMA DE ENTERADO







No. de Caso: 0206-2024-04602

C. GERARDO TERAN

Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito
PRESENTE.

Por medio del presente y en aras de brindar y garantizar la seguridad y protección de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, lo cual constituye una obligación primaria de esta institución del Ministerio Público cuando tenga datos que la víctima se encuentra amenazada en su integridad personal o en su vida, o bien, existan razones fundadas para pensar que estos derechos están en riesgo, en razón del delito, surge entonces, la necesidad de adoptar las medidas de protección que sean necesarias para evitar que la víctima sufra alguna lesión o daño, mismos que deberán responder al nivel de riesgo o peligro en que se encuentra la persona y aplicadas en cuanto sean necesarias para garantizar su seguridad o reducir los riesgos existentes, es decir, ser acordes con la amenaza, pues su implementación se basa en los principios de protección, necesidad y proporcionalidad, confidencialidad, oportunidad y eficacia, en tal virtud, me permito solicitar a Usted, dar cumplimiento a la medida de protección que se adjunta al presente, contenida en la fracción V del artículo 127 del Código Nacional de Procedimientos Penales, consistente en **"LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO O A PERSONAS RELACIONADAS CON ELLOS"**, mismas que se le notifica en ESTE MOMENTO, en consecuencia **NO PUEDE NI DEBE** por sí mismo o por interposta persona, incluyendo sus apoderados legales y/o quienes se hayan pasado por él, **ASISTIR O ACERCARSE A CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO** domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro donde desarrolla sus actividades la moral ofendida así como su personal, porque de ocurrir tal circunstancia, constituirá un incumplimiento de la misma, y en ese sentido, el Ministerio Público podrá imponer al imputado algunas de las medidas de apremio previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales, mismas que se encuentran previstas en el artículo 104, imposición de medios de apremio.

El Órgano Jurisdiccional y el Ministerio Público podrán disponer de los siguientes medios de apremio para el cumplimiento de las actos que ordenen en el ejercicio de sus funciones:

1. El Ministerio Público contará con los siguientes medios de apremio:

El Abogado



OFICIO DE NOTIFICACIÓN

No. de Caso: 0206-2024-04602

C. XITLALI CORONADO

Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito
PRESENTE.

Por medio del presente y en aras de brindar y garantizar la seguridad y protección de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, lo cual constituye una obligación primaria de esta institución del Ministerio Público cuando tenga datos que la víctima se encuentra amenazada en su integridad personal o en su vida, o bien, existan razones fundadas para pensar que estos derechos están en riesgo, en razón del delito, surge entonces, la necesidad de adoptar las medidas de protección que sean necesarias para evitar que la víctima sufra alguna lesión o daño, mismos que deberán responder al nivel de riesgo o peligro en que se encuentra la persona y aplicadas en cuanto sean necesarias para garantizar su seguridad o reducir los riesgos existentes, es decir, ser acordes con la amenaza, pues su implementación se basa en los principios de protección, necesidad y proporcionalidad, confidencialidad, oportunidad y eficacia, en tal virtud, me permito solicitar a Usted, dar cumplimiento a la medida de protección que se adjunta al presente, contenida en la fracción V del artículo 127 del Código Nacional de Procedimientos Penales, consistente en **"LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO O A PERSONAS RELACIONADAS CON ELLOS"**, mismas que se le notifica en ESTE MOMENTO, en consecuencia **NO PUEDE NI DEBE** por sí mismo o por interposta persona, incluyendo sus apoderados legales y/o quienes se hayan pasado por él, **ASISTIR O ACERCARSE A CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO** domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro donde desarrolla sus actividades la moral ofendida así como su personal, porque de ocurrir tal circunstancia, constituirá un incumplimiento de la misma, y en ese sentido, el Ministerio Público podrá imponer al imputado algunas de las medidas de apremio previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales, mismas que se encuentran previstas en el artículo 104, imposición de medios de apremio.

El Órgano Jurisdiccional y el Ministerio Público podrán disponer de los siguientes medios de apremio para el cumplimiento de los actos que ordenen en el ejercicio de sus funciones:

1. El Ministerio Público contará con los siguientes medios de apremio:





**FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, AGENCIA
ESTATAL DE INVESTIGACIÓN DE ZONA PLAYAS DE ROSARITO.
ASUNTO: SE RAZONA CITATORIO**

ROSARITO, B. C a 29 de noviembre del 2024

**TITULAR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
ESPECIALIZADA ZONA ROSARITO.
P R E S E N T E.-**

Con relación al oficio de citación, girado mediante número de **NUC 0205-2024-04602** de fecha 28 de noviembre 2024, en donde se solicita al **C. XITLALI CORONADO**, domicilio en **PLAZA COMERCIAL QUINTAS DEL MAR NO. 2000 ZONA CENTRO DE PLAYAS DE ROSARITO**, para hacerle una notificación.

De lo anterior le informo que me trasladé a dicho lugar, a la oficina principal de dicha Plaza Comercial de Quintas del Mar con numero 2000 de la Zona Centro de Rosarito, en la cual se me impidió el paso a la entrada principal, por la cual toque el timbre con audio, donde me manifestó una persona del sexo femenino quien no se identificó, por lo cual le hice de conocimiento el motivo de mi visita así mismo identificándome como corresponde, de igual manera manifestándole las presentes notificaciones, a lo cual esta persona me respondió que no recibirían ningún documento, que si era necesario lo dejara en la puerta principal que tenia al frente de mí, motivo por el cual deje dicha notificación pegadas en la puerta, anexando fijaciones fotográficas de la misma.

Lo que hago de su conocimiento para lo que a bien tenga a determinar.

**ATENTAMENTE
AGENTE ESTATAL DE INVESTIGACIÓN
PLAYAS DE ROSARITO
PALOMINOS ESPINOZA JULIO CESAR.**

POLICIA MINISTERIAL DEL ESTADO
GRUPO UNIDADES DE
INVESTIGACION ESPECIALIZADAS
SUBPROCURADURIA ZONA ROSARITO



**FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, AGENCIA
ESTATAL DE INVESTIGACIÓN DE ZONA PLAYAS DE ROSARITO.
ASUNTO: SE RAZONA CITATORIO**

ROSARITO, B. C a 29 de noviembre del 2024

**TITULAR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
ESPECIALIZADA ZONA ROSARITO.
P R E S E N T E.-**

Con relación al oficio de citación, girado mediante número de **NUC 0205-2024-04602** de fecha 28 de noviembre 2024, en donde se solicita al **C. XITLALI CORONADO**, domicilio en **PLAZA COMERCIAL QUINTAS DEL MAR NO. 2000 ZONA CENTRO DE PLAYAS DE ROSARITO**, para hacerle una notificación.

De lo anterior le informo que me trasladé a dicho lugar, a la oficina principal de dicha Plaza Comercial de Quintas del Mar con numero 2000 de la Zona Centro de Rosarito, en la cual se me impidió el paso a la entrada principal, por la cual toque el timbre con audio, donde me manifestó una persona del sexo femenino quien no se identificó, por lo cual le hice de conocimiento el motivo de mi visita así mismo identificándome como corresponde, de igual manera manifestándole las presentes notificaciones, a lo cual esta persona me respondió que no recibirían ningún documento, que si era necesario lo dejara en la puerta principal que tenia al frente de mí, motivo por el cual deje dicha notificación pegadas en la puerta, anexando fijaciones fotográficas de la misma.

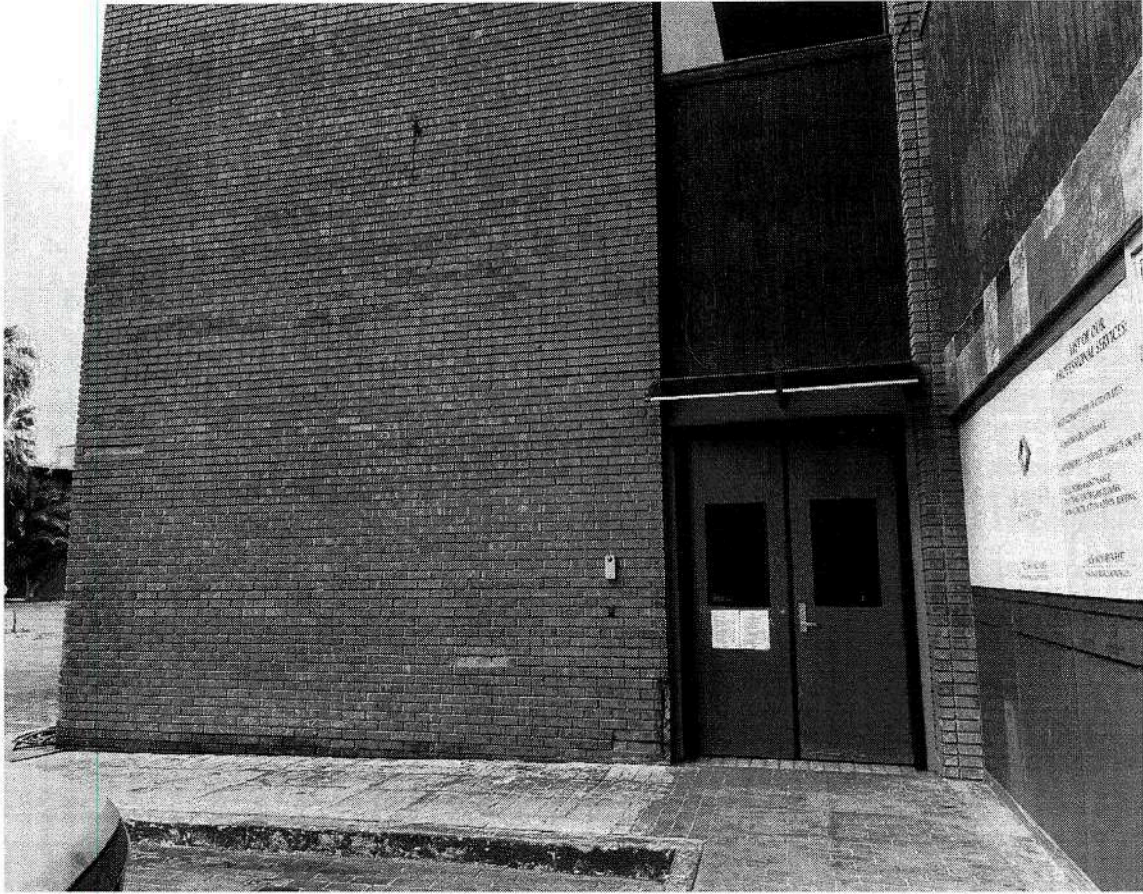
Lo que hago de su conocimiento para lo que a bien tenga a determinar.

**A T E N T A M E N T E
AGENTE ESTATAL DE INVESTIGACIÓN
PLAYAS DE ROSARITO**

PALOMINOS ESPINOZA JULIO CESAR.

POLICIA MINISTERIAL DEL ESTADO
GRUPO MINISTRIAL
INVESTIGACIÓN





No. de Caso: 0206-2024-04602

C. GERARDO TERAN

Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito

PRESENTE.

Por medio del presente y en aras de brindar y garantizar la seguridad y protección de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, lo cual constituye una obligación primaria de esta institución del Ministerio Público cuando tenga datos que la víctima se encuentra amenazada en su integridad personal o en su vida, o bien, existan razones fundadas para pensar que estos derechos están en riesgo, en razón del delito, surge entonces, la necesidad de adoptar las medidas de protección que sean necesarias para evitar que la víctima sufra alguna lesión o daño, mismos que deberán responder al nivel de riesgo o peligro en que se encuentra la persona y aplicarse en cuanto sean necesarias para garantizar su seguridad o reducir los riesgos existentes, es decir, ser acordes con la amenaza, pues su implementación se basa en los principios de protección, necesidad y proporcionalidad, confidencialidad, oportunidad y eficacia; en tal virtud, me permito solicitar a Usted, dar cumplimiento a la medida de protección que se adjunta al presente, contenida en la fracción V del artículo 107 del Código Nacional de Procedimientos Penales, consistente en **"LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO O A PERSONAS RELACIONADOS CON ELLOS"**, MISMAS QUE SE LE NOTIFICA EN ESTE MOMENTO, en consecuencia **NO PUEDE NI DEBE** por sí mismo o por interpósita persona, incluyendo sus apoderados legales y/o quienes se hagan pasar por ellos, **ASISTIR O ACERCARSE A CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALMAX SUCURSAL ROSARITO** domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro donde desarrolla sus actividades la moral ofendida así como su personal, porque de ocurrir tal circunstancia, constituirá un incumplimiento de la misma, y en esta virtud, el Ministerio Público podrá imponer al imputado, algunas de las medidas de apremio previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales, mismas que se encuentran previstas en el artículo 104, Imposición de medios de apremio.

El Órgano Jurisdiccional y el Ministerio Público podrán disponer de los siguientes medios de apremio para el cumplimiento de los actos que ordenen en el ejercicio de sus funciones:

I. El Ministerio Público contará con los siguientes medios de apremio:

a) Amonestación



OFICIO DE NOTIFICACIÓN

No. de Caso: 0206-2024-04602

C. XITLALI CORONADO

Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito

PRESENTE.

Por medio del presente y en aras de brindar y garantizar la seguridad y protección de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, lo cual constituye una obligación primaria de esta institución del Ministerio Público cuando tenga datos que la víctima se encuentra amenazada en su integridad personal o en su vida, o bien, existan razones fundadas para pensar que estos derechos están en riesgo, en razón del delito, surge entonces, la necesidad de adoptar las medidas de protección que sean necesarias para evitar que la víctima sufra alguna lesión o daño, mismos que deberán responder al nivel de riesgo o peligro en que se encuentra la persona y aplicarse en cuanto sean necesarias para garantizar su seguridad o reducir los riesgos existentes, es decir, ser acordes con la amenaza, pues su implementación se basa en los principios de protección, necesidad y proporcionalidad, confidencialidad, oportunidad y eficacia; en tal virtud, me permito solicitar a Usted, dar cumplimiento a la medida de protección que se adjunta al presente, contenida en la fracción V del artículo 107 del Código Nacional de Procedimientos Penales, consistente en **"LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO O A PERSONAS RELACIONADOS CON ELLOS"**, MISMAS QUE SE LE NOTIFICA EN ESTE MOMENTO, en consecuencia **NO PUEDE NI DEBE** por sí mismo o por interpósita persona, incluyendo sus apoderados legales y/o quienes se hagan pasar por ellos, **ASISTIR O ACERCARSE A CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALMAX SUCURSAL ROSARITO** domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro donde desarrolla sus actividades la moral ofendida así como su personal, porque de ocurrir tal circunstancia, constituirá un incumplimiento de la misma, y en esta virtud, el Ministerio Público podrá imponer al imputado, algunas de las medidas de apremio previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales, mismas que se encuentran previstas en el artículo 104, Imposición de medios de apremio.

El Órgano Jurisdiccional y el Ministerio Público podrán disponer de los siguientes medios de apremio para el cumplimiento de los actos que ordenen en el ejercicio de sus funciones:

I. El Ministerio Público contará con los siguientes medios de apremio:



OFICIO DE NOTIFICACIÓN

No. de Caso: 0205-2024-04602

C.XITLALI CORONADO

Plaza comercial Quintas del Mar, No. 2000, Zona Centro, Playas de Rosarito

PRESENTE.-

Por medio del presente y en aras de brindar y garantizar la seguridad y protección de la moral ofendida **CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO**, con domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro, lo cual constituye una obligación primaria de esta institución del Ministerio Público cuando tenga datos que la víctima se encuentra amenazada en su integridad personal o en su vida, o bien, existan razones fundadas para pensar que estos derechos están en riesgo, en razón del delito; surge entonces, la necesidad de adoptar las medidas de protección que sean necesarias para evitar que la víctima sufra alguna lesión o **daño**, mismas que deberán responder al nivel de riesgo o peligro en que se encuentra la persona y aplicadas en cuanto sean necesarias para garantizar su seguridad o reducir los riesgos existentes; es decir, ser acordes con la amenaza; pues su implementación se basa en los principios de protección, necesidad y proporcionalidad, confidencialidad, oportunidad y eficacia; en tal virtud, me permito solicitar a Usted, dar cumplimiento a la medida de protección que se adjunta al presente, contenida **en la fracción V del artículo 137 del Código Nacional de Procedimientos Penales, consistente en "LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR CONDUCTAS DE INTIMIDACIÓN O MOLESTIA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO O A PERSONAS RELACIONADOS CON ELLOS"** MISMAS QUE SE LE NOTIFICA EN ESTE MOMENTO, en consecuencia **NO PUEDE NI DEBE** por sí mismo o **por interpósita persona**, incluyendo sus apoderados legales y/o quienes se hagan pasar por ellos, **ASISTIR O ACERCARSE A CENTRAL DETALLISTA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DEL ESTABLECIMIENTO CALIMAX SUCURSAL ROSARITO** domicilio en Boulevard Benito Juárez número 2000-B, Fraccionamiento Quintas del Mar, Zona Centro **donde desarrolla sus actividades la moral ofendida así como su personal**, porque de ocurrir tal circunstancia, constituirá un incumplimiento de la misma, y en ese sentido, el Ministerio Público podrá imponer al imputado, algunas de las medidas de apremio previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales, mismas que se encuentran previstas en el **artículo 104, Imposición de medios de apremio**

El Órgano jurisdiccional y el Ministerio Público podrán disponer de los siguientes medios de apremio para el cumplimiento de los actos que ordenen en el ejercicio de sus funciones:

I. El Ministerio Público contará con las siguientes medidas de apremio:



a) Amonestación

b) Multa de veinte a mil días de salario mínimo vigente en el momento y lugar en que se cometa la falta que amerite una medida de apremio. Tratándose de jornaleros, obreros y trabajadores que perciban salario mínimo, la multa no deberá exceder de un día de salario y tratándose de trabajadores no asalariados, de un día de su ingreso;

c) Auxilio de la fuerza pública, o

d) Arresto hasta por treinta y seis horas;

La anterior encomienda deviene de la obligación referida de promover, respetar, proteger y garantizar tales derechos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, tal y como lo establece el artículo primero en su tercer párrafo de nuestra carta magna; en concordancia con el diverso dispositivo constitucional 20 apartado C, el cual estatuye en su fracción V lo siguiente: "El Ministerio Público deberá garantizar la protección de víctimas, ofendidos, testigos y en general todos los sujetos que intervengan en el proceso",²¹ en relación directa con los numerales 4, 5, 7 fracción VIII, 11, 12 fracción X, 40 y 41 de la Ley General de Víctimas, 108, 109 fracción XVI, XIX, 82, 83, 85, 131 fracción XV y 137 Fracción I y II del Código Nacional de Procedimientos Penales, 22 fracciones XII y XXXV de la Ley Orgánica de la Fiscalía General de Justicia del Estado, 84 del Reglamento de dicha Ley.

Sin más por el momento, le reitero mi más sincero respeto.

PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

28 de Noviembre del 2024

EL AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO:

LIC. ELIZABETH DEL ÁNGEL SANDOVAL

AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO TITULAR DE LA

U.I DE DELITOS DE ROBOS ZONA ROSARITO

C. XITLALI CORONADO

FIRMA DE ENTERADO

