



H. Ayuntamiento Constitucional
del Municipio de Tamasopo
San Luis Potosí.

MUNICIPIO DE TAMASOPO SLP

RFC: MTS860201TG5

Régimen Fiscal: 603 Personas Morales con Fines no Lucrativos

Lugar de expedición: MIGUEL HIDALGO 316, C.P 79700, ZONA CENTRO,
TAMASOPO, TAMASOPO, S.L.P., México

Telefono

Correo



TESORERIA MUNICIPAL
TAMASOPO, S.L.P.

Tipo de Comprobante	Serie/Folio	Fecha	Lugar de Expedición	Versión
I -Ingreso	RE 74053	27/Ene/2023 11:08:38	79700	4.0

CLIENTE

Nombre: CADENA COMERCIAL OXXO

RFC: CCO8605231N4

Telefono:

Correo: diana.ortiz@oxxo.com

Uso CFDI: G03 Gastos en general

Regimen Fiscal: 623 - Opcional para Grupos de Sociedades

Dirección: EDISON NTE 1235, Col. TALLERES, C.P 64480, MONTERREY, MONTERREY, NUEVO LEON, MEXICO

Condición de Pago	Método de Pago	Forma Pago	Moneda
PUE -	Pago en una sola exhibición	02 - Cheque nominativo	MXN - Peso Mexicano

Cantidad	Clave Unid ad SAT	Clave Prod/Ser vicio	Descripción	V. Unitario	Desc.	Impuestos	Importe
1.00	C62 - Uno	93151516 - Permiso de construcción	LICENCIA POR EXPEDICION DE USO DE SUELO LICENCIA DE USO DE SUELO PARA UN PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE: FRANCISCO I. MADERO NO.3, ESQUINA CON ALLENDE, ZONA CENTRO, TAMASOPO, S.L.P. SUPERFICIE: 673 M2.	\$1,924.40	\$0.00	IVA, -	\$1,924.40

Cantidad con letra	Subtotal:	\$1,924.40
mil novecientos veinticuatro Pesos 40/100 M.N.	Descuentos:	\$0.00
Observaciones	I.V.A.	\$0.00
	RET. IVA	\$0.00
	Total:	\$1,924.40

Tipo Relacion	CFDI Relacionado
---------------	------------------

Folio Fiscal	CSD del SAT	Fecha y hora de certificación	CSD del emisor
42AD6953-3ACE-42A9-8403-0DF122871E80	00001000000505142236	2023-01-27T11:08:41	00001000000516103538

Sello digital del CFDI

A8t+WnOj33abZfmXZxncHzm929bFw23YUHsw0K50ZiMhOhO8RTPyeBul.rzVCIthRKP/zVbZMT6jW+JdfocAH+4aIp6vDdKRO+H+4yuEi5d2GHVz/MRyJel/bVeNEHxC00wuEN7H16cZecSj0I0caQf93JJ73M3umfudZoaaxdmMKOTkV3BNSNdaPWZsk7bZGVpICmNMZukVqS8kq7PyyYFOcmTZmranXKJDJ3C3JHJf1pFGn8yRC1IqRjupgI2aSkGyoWkWe1xQrhc7gP+F6molF6WL1B3xDzjzjHY8lyu87OBRVt6GNogrbQSts/luic60qr2MkMw==

Sello del SAT

LBSpYMHYdf+TJ2eOOg9/XZOQJ78nB2wTA.SLkHYgB4L.SxChotH3E7KTH/dK5qdwPbsN5F1YrGMm91xB-FVkoMpz4TeaVaahukdwgXJ3aOMsWETubF80vTPUGJpHwgO25YoPj5gTKexS0ZelAcySi7eIG10nXZa5JjN1wmhZeb92nWURi68VgdCWXgm9TUIF76S3o7Gu3NRNRCp7W44COTM48+InicASiaaaK83x5Wk+bi+V3c14aqRu5KW1r52NaMy5G5r3ryaK1xep16y7N1CN124Zjv7AZTpAgErPAJLJKuCNVljoZ4HFU2zNHJm5prw08j8qQnKA==



Cadena original del complemento del certificación digital del SAT

||1.1|42AD6953-3ACE-42A9-8403-0DF122871E80|2023-01-27T11:08:41|MAS0810247C0|A8t+WnOj33abZfmXZxncHzm929bFw23YUHsw0K50ZiMhOhO8RTPyeBul.rzVCIthRKP/zVbZMT6jW+JdfocAH+4aIp6vDdKRO+H+4yuEi5d2GHVz/MRyJel/bVeNEHxC00wuEN7H16cZecSj0I0caQf93JJ73M3umfudZoaaxdmMKOTkV3BNSNdaPWZsk7bZGVpICmNMZukVqS8kq7PyyYFOcmTZmranXKJDJ3C3JHJf1pFGn8yRC1IqRjupgI2aSkGyoWkWe1xQrhc7gP+F6molF6WL1B3xDzjzjHY8lyu87OBRVt6GNogrbQSts/luic60qr2MkMw==|00001000000505142236||

Este documento es una representación impresa de un CFDI



DEPENDENCIA: H. AYUNTAMIENTO
DEPARTAMENTO: OBRAS PUBLICAS
ASUNTO: LICENCIA DE USO DE SUELO
No. LICENCIA: No. /OP/03-2023.

TAMASOPO, S. L. P; A 20 DE ENERO DE 2023.

CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.
TAMASOPO, S.L.P.
P R E S E N T E:

EN ATENCION A LA SOLICITUD ENVIADA A ESTE DEPARTAMENTO EN LA QUE REQUIERE SE LE EXPIDA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA UN PREDIO URBANO UBICADO EN CALLE FRANCISCO I. MADERO No. 3, ESQ. ALLENDE COL. ZONA CENTRO, E CABECERA MUNICIPAL DE TAMASOPO, S.L.P. SE LE HACE DE SU CONOCIMIENTO LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES: SEGÚN DOCUMENTACION QUE PRESENTA POSEE UN PREDIO URBANO EN ESTE MUNICIPIO DE TAMASOPO, S.L.P. CON LOS SIGUIENTES DATOS:

1.- UBICACIÓN: CALLE FRANCISCO I. MADERO No. 3 ZONA CENTRO, MUNICIPIO DE TAMASOPO, S.L.P.

2.- SUPERFICIE: 673 M2.

3._MEDIDAS Y COLINDANCIAS

NORESTE: 34.70 METROS COINDA CON LOTES 9 Y 10

SURESTE: 18.33 METROS CON CALLE ALLENDE

SUROESTE: 2. LINEAS DE 2.66 METROS Y 32.58 METROS CON CALLE FRANCISCO I MADERO.

4.- IMPACTO AMBIENTAL: ESTA DIRECCION DICTAMINA QUE NO EXISTE NINGUN INCOVENIENTE, NI PRESENTA RIESGO NI AFECTACION AL ENTORNO O MEDIO AMBIENTE NINGUNA CONSTRUCCION UBICADA EN ESTE PREDIO.

5.- USO DE SUELO REQUERIDO: ESTA DIRECCION HACE CONSTAR QUE EL USO DEL SUELO EN SU CONJUNTO CUMPLE CON LA APROBACION PARA EL CUAL FUE SOLICITADO.

Todo el poder al pueblo
TAMASOPO
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024



DICTAMEN

POR LO ANTERIOR EXPUESTO ESTA DIRECCION **OTORGA LICENCIA DE USO DE SUELO**, PARA EL PREDIO DESCRITO ANTERIORMENTE BAJO LAS SIGUIENTES RESTRICCIONES Y REQUERIMIENTOS

1.- USO GENERAL DEL SUELO: EL PREDIO DESCRITO ANTERIORMENTE SERA PARA "USO DE SUELO MIXTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS".

2.- CONSTRUCCIONES: LAS CONSTRUCCIONES DEBERAN AJUSTARSE A LAS ESPECIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS TECNICOS QUE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES SEÑALEN.

3.- GENERALIDADES: LA PRESENTE LICENCIA NO EXIME DE MODO ALGUNO A SU TITULAR DE LA OBLIGACION DE OBTENER AUTORIZACION O LICENCIAS DE ALGUNA AUTORIDAD FEDERAL, ESTATAL, MUNICIPAL U ORGANISMOS CORRESPONDIENTES QUE EN USO DE SUS ATRIBUCIONES Y A LA APLICACIÓN DE OTROS ORDENAMIENTOS LEGALES SE REQUIERA OBTENER CON INDEPENDENCIA DE LA LICENCIA ESTATAL DE USO DE SUELO.

ESTA AUTORIZACION NO AMPARA A SU TITULAR POR LOS DAÑOS QUE SE OCACIONEN A TERCEROS O BIENES CON MOTIVO DEL DICTAMEN, YA QUE LOS MISMOS SERAN RESPONSABILIDAD DE DICHO TITULAR.

LA PRESENTACION DE QUEJAS POR PARTE DE LOS VECINOS DEL LUGAR EN FORMA REITERATIVA Y ACREDITADA QUE SEAN FUNDAMENTADAS CON EVIDENCIAS TECNICAS COMPROBATORIAS, PODRAN SER CAUSA JUSTIFICADA PARA LA CANCELACION DE LA PRESENTE LICENCIA Y MOTIVO PARA LA REUBICACION DEL ESTABLECIMIENTO.

ESTA LICENCIA NO PREJUZGA SOBRE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL SOLICITANTE RESPECTO AL PREDIO PARA EL CUAL SE EXPIDE Y NO AUTORIZA OBRAS, CONSTRUCCIONES O EL FUNCIONAMIENTO DE GIROS O ACTIVIDADES.

ESTA LICENCIA DEBERA PERMANECER EN LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES Y ESTABLECIMIENTOS EN FUNCIONAMIENTO PARA SER MOSTRADA A LOS INSPECTORES DEL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS, MISMO QUE TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA EMITIDA.



OBRAS PUBLICAS
TAMASOPO, S.L.P.
2021-2024

ATENTAMENTE

[Firma manuscrita]
C. PATRICIO APARICIO QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

"2023 año del Centenario del voto de las mujeres en San Luis Potosí, Precursor Nacional"

Todo el poder al pueblo
TAMASOPO
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024



Tamasopo, S.L.P. 13 de Enero del 2023

ING. PATRICIO APARICIO QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS DE TAMASOPO, S.L.P.

Por medio del presente reciba un cordial saludo, y hacemos de su conocimiento que **Cadena Comercial Oxxo, SA de CV**, solicita la **RENOVACION DE LICENCIA USO DE SUELO** de la tienda denominada **OXXO "TAMASOPO"** ubicada en: FRANCISCO I MADERO No.3 ESQ. ALLENDE COL. ZONA CENTRO, TAMASOPO, SLP CP.79710

El giro de Negocio para esta tienda es de **MINISUPER**.

Lote de terreno 673 m2

Medidas y Colindancias:

NORESTE: 34.70 METROS COLINDA CON LOTES 9 Y 10

SURESTE: 18.33 METROS CON CALLE ALLENDE

SUROESTE: 2 LINEAS DE 2.66 METROS Y 32.58 METROS CON CALLE FRANCISCO I MADERO

NOROESTE: 18.70 METROS CON LOTES 7 Y 8

Sin mas por el momento me despido de usted agradeciendo de antemano sus atenciones.

A T E N T A M E N T E

ING. DIANA PAOLA ORTIZ ERREGUIN
ENCARGADO GESTORIA
CIUDAD VALLES,S.L.P
CEL.833 149 45 24

FEMSA

CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. CALLE EMILIANO ZAPATA No. 325; COL. PRESAS DEL ARENAL; TAMPICO, TAM. C.P. 89344; TEL (833) 357-75-00

CADENA COMERCIAL OXXO – TIENDA TAMASOPO

DIRECCION: FRANCISCO I MADERO No.3 ESQ. ALLENDE COL. ZONA CENTRO, TAMASOPO, SLP CP.79710



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran por una parte EJIDO TAMASOPO MUNICIPIO DE TAMASOPO SAN LUIS POTOSI representada en este acto por **FILOGONIO ESPINOZA RAMIREZ** presidente, **MAURO FRANCISCO MENDEZ BALVANEDA** SECRETARIO, Y **ROQUE RIOS ALVAREZ** TESORERO, a quien para los efectos del presente contrato se le denominará "El Arrendador" y por otra parte la sociedad mercantil **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.** representada por el señor **ALEJANDRO ARELLANO TORRES**, a quien para los efectos del presente contrato se le denominará "El Arrendatario", contrato que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

i. Declara "El Arrendador" bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

a) Ser una persona moral constituida conforme al acta de asamblea de ejidatarios, convocada por segunda convocatoria de fecha 21 de agosto de 2014, expedida por los CC. Agustina Morales Leyva, Herlinda Espinoza Ramirez y Sergio Martinez Segura, presidente, secretario, y tesorero del comisariado ejidal, y por los CC. Juan Antonio Fortanelli Huerta, Juan Jose Núñez Torres y francisco terrazas Gonzalez, presidente y secretarios respectivamente del consejo de vigilancia en los términos de los artículos 23 fraccion III, 24, 25, 26, 27, 30 y 31 demás relativos de la ley agraria, celebrada en el lugar acostumbrado para sesionar el día 07 de septiembre de 2014 a las 10:00 horas, en el ejido "Tamasopo" del municipio de Tamasopo, S.L.P estando presentes 109 de los 396

b) Que sus representantes acreditan sus facultades conforme a las leyes vigentes en los Estados Unidos Mexicanos, según se acredita con Registro Agrario Nacional Delegación San Luis Potosi folio de reglamentos y actas de asamblea número de clave registral 24RA00000648 clave de SIMCR 24036003109051925R de fecha 04 de marzo de 2015, en esta fecha bajo los números que anteceden, quedo inscrito el (los) acuerdo(s) tomado(s) con motivo del desarrollo del punto(s) 8 del orden del dia; según acta de asamblea de fecha 07 de septiembre de 2014 verificada en el núcleo agrario Tamasopo Municipio de Tamasopo de esta entidad federativa, quedando en nuestro archivo original de la documentación exhibida que consta de 15 fojas útiles. San luis potosí, SLP a 04 de marzo de 2015. La registradora integral, Lic. Ileana Nuzy Cuevas Perez.

c) Que es legítimo propietario del inmueble ubicado en lote once de la manzana 31 zona cero uno ubicado en el poblado tamasopo (ex ejido) municipio de tamasopo san luis potosí con superficie de 673.00 seiscientos setenta y tres metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias

Con las siguientes medias y colindancias

Al noreste en 34.70 metros con lotes 09 y 10

Al Sureste 18.33 con calle allende

Al Suroeste 2 lineas en 2.66 m y en 32.58 ambas colinda con calle francisco i madero

Al noroeste en 18.70 colinda con lotes siete y ocho.

Siendo objeto del arrendamiento celebrado entre ambas partes una fracción del inmueble antes mencionado la cual se describe a continuación

Fracción del inmueble ubicado en lote 11 manzana 31 de la zona 01 de 371.25 metros

Al noreste en 18.40 metros con lotes 09 y 10

Al Sureste 18.33 con calle allende

Al Suroeste en dos líneas una de 2.66 y en 18.40 m con Francisco i madero
Al Noroeste 18.78 con resto del lote

En adelante la fracción antes descrita será referida únicamente como el "Inmueble". Para efectos de claridad se adjunta al presente contrato el ANEXO A con las condiciones actuales del inmueble.

- d) Que acredita la propiedad del inmueble mediante escritura pública # 71523 de fecha 03 de junio de 2016 otorgada ante la fe de Lic. Salvador Gonzalez Duqué, Notario Público adscrito a la notaria publica no. 03 cuyo titular es el Lic. Guillermo Gonzalez Meza, con ejercicio en la ciudad de Cd Valles San Luis Potosi, la cual se encuentra en proceso de inscripción ante el registro publico de la propiedad y del comercio de la ciudad de Cardenas San Luis Potosi.
- e) Que el **Inmueble** se encuentra libre de todo gravamen, responsabilidad, afectaciones y obligaciones sindicales y/o laborales, al corriente en el pago de su impuesto predial y demás contribuciones y de sus servicios públicos y privados. Aunado a lo anterior, el **Inmueble** no se encuentra sujeto a expropiación o afectado por obra pública.
- f) Que el **Inmueble** no forma parte de litigio ni de controversia judicial o extrajudicial alguna. Asimismo, el presente contrato no contraviene ninguna obligación contractual previamente contraída por "el Arrendador", ni afecta derechos de terceras personas.
- g) El **Inmueble** se encuentra desocupado, por lo tanto, ningún tercero tiene derecho de uso, goce o disfrute sobre el mismo. Además, el **Inmueble** no garantiza ninguna obligación de ninguna especie y no existen contratos, promesas, opciones ni existen terceros que tengan algún tipo de expectativa o derecho sobre el **Inmueble**.
- h) Que el **Inmueble** no tiene vicios o defectos, ni obstáculos de ninguna naturaleza que estorben o impidan su uso o goce por el Arrendatario.
- i) Que su domicilio convencional para los efectos de oír y recibir notificaciones originadas con motivo del presente contrato, se encuentra ubicado en la calle allende y leona vicario 25 zona centro tamasopo san luis potosí.
- j) Que la presente operación de arrendamiento de **Inmueble** ha sido autorizado por el órgano corporativo del "**Arrendador**", habiéndose llevado a cabo todos los actos corporativos y de cualquier otra índole necesarios para la presente operación

II. Declara "El Arrendatario" lo siguiente:

- a) Ser una sociedad mercantil actualmente constituida con la razón social Cadena Comercial Oxxo S.A. de C.V. según se acredita con la escritura pública número 29,953, de fecha 17 de diciembre de 1991, otorgada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, titular de la notaría pública número 60, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, N.L. con el número 3,123, volumen 197-63, libro número 4, tercer auxiliar, actos y contratos diversos, sección de comercio, con fecha 4 de junio de 1992, teniendo como Registro Federal de Contribuyentes el no. CCO8605231N4.
- b) Que su representante legal acredita su carácter de apoderado de "el arrendatario", con el primer testimonio de la escritura pública # 37, 020 de fecha 02 de agosto de 2012 otorgada ante la fe de Sr. Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la notaria publica no. 123, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, inscrita en el registro público de la propiedad y del

Mano FcoMB

- comercio de dicha ciudad con el folio mercantil electrónico #17,327*9 con fecha 14 de septiembre del año 2012.
- c) Que es su voluntad tomar en arrendamiento el **Inmueble** para operar, ya sea directamente o por conducto de terceros, un negocio mercantil en los términos del presente contrato.
- d) Que su domicilio convencional para los efectos de oír y recibir notificaciones originadas con motivo del presente contrato, se encuentra ubicado en la calle Emiliano Zapata #325 col. Presas del Arenal, cp. 89344 en la ciudad de Tampico Tamaulipas.

En virtud de las Declaraciones que anteceden, los celebrantes reconociéndose mutuamente la capacidad jurídica con que comparecen en el presente acto, manifiestan que es su voluntad someter este contrato a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera: Objeto: "El Arrendador" en este acto da en arrendamiento a "El Arrendatario" y éste acepta, el Inmueble descrito en las declaraciones de este contrato.

Segunda: Entrega: En este acto "El Arrendador" entrega jurídica y materialmente y "El Arrendatario" recibe, el Inmueble, de acuerdo a los términos y condiciones del presente contrato. previo registro del inmueble en el registro público de la propiedad y del comercio de cárdenas san luis potosí.

Ambas partes están de acuerdo en que "El Arrendatario" puede disponer libremente del área de la azotea del inmueble arrendado para la instalación de equipo que enunciativa mas no limitativamente puede consistir en: aparatos de aire acondicionado, antenas, cuarto frio, cableado interior y/o exterior, cualquier tipo de canalización, accesos para canalizar, los cuales son necesarios para su operación.

Tercera: Destino del inmueble: "El Arrendatario" destinará el Inmueble para el establecimiento de una tienda de conveniencia, autoservicio, miscelánea ó minisúper dedicado a la elaboración, compraventa, comercialización al público de toda clase de productos, servicios y/o demás actividades mercantiles de acuerdo con su objeto social.

Cuarta: Vigencia: El presente arrendamiento tendrá una vigencia de 15 (quince) años, forzosos en su totalidad para "El Arrendador" y voluntarios para "El Arrendatario" contados a partir del día 01 de agosto de 2016 al 31 de Julio de 2031.

A la fecha de vencimiento del presente contrato, si "El Arrendatario" se encuentra al corriente en el pago de renta, "El Arrendatario" tendrá el derecho de prorrogar la vigencia por un periodo adicional de 5 (cinco) años igualmente forzosos para "El Arrendador" y voluntarios para "El Arrendatario", lo anterior con previa notificación que realice al Arrendador por escrito dentro de los 90 (noventa) días naturales previos a la fecha de terminación del periodo de arrendamiento. La renovación del contrato se realizará con base a los mismos términos y condiciones de este Contrato. Cualquier término adicional o modificación que las partes desearan realizar será válido solamente si se hace por escrito y es firmado por las partes

Quinta: Renta Mensual e Incrementos

- 5.1 El Arrendatario pagará mensualmente al Arrendador, por adelantado y dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100M.N.), mas el Impuesto al Valor Agregado y menos las deducciones que por ley correspondan. Los pagos se realizarán por meses calendario completos, iniciando su

Mauricio MB

obligación de pago el mes calendario completo en que haya terminado el periodo de gracia establecido en la cláusula sexta del presente contrato.

5.2 El Arrendatario deberá pagar la renta al Arrendador, mediante transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria del Arrendador:

- Banco Banorte Cuenta en Pesos mexicanos**
- Cliente: Gastos Generales Ejido Tamasopo
 - Número de cuenta: 0837443496
 - Clabe: 072705008374434967

"El Arrendador" dentro de los 10 (diez) días hábiles previos al inicio del periodo en que el Arrendatario esté obligado al pago, deberá entregar la factura o recibo fiscal correspondiente, el cual deberá cumplir con todos los requisitos fiscales de Ley. La falta de entrega de la factura o recibo fiscal por parte del Arrendador en el domicilio del Arrendatario autorizará a este último a retener el pago de la renta hasta en tanto el Arrendador entregue dicha factura o recibo fiscal. Queda expresamente estipulado que el Arrendador, asume por su cuenta y desde este momento la comisión bancaria que se genere por la transferencia antes mencionada, cuya cantidad en su momento será deducida por parte de "El Arrendatario" del monto de renta a pagarse.

5.3 Las partes acuerdan en que el monto de renta antes pactado será incrementado anualmente de conformidad con el incremento del índice nacional de precios al consumidor (INPC) que determine el INEGI (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA), para ese periodo, y que se realizará 12 (doce) meses después de que haya finalizado el periodo de gracia que se establece en la cláusula sexta de presente contrato.

Sexta: Periodo de Gracia:

Las partes del presente contrato acuerdan expresamente que por periodo de gracia se deberá entender el tiempo mediante el cual "El Arrendatario" estará exento de realizar el pago de la renta, cuota de mantenimiento (en su caso) y cualquier otra obligación económica. Las partes acuerdan que dicho periodo de gracia comenzará a partir de la firma del presente contrato y terminará en el mes en que "El Arrendatario" inicie operaciones de venta. Transcurrido dicho periodo se pagará la renta en los términos establecidos en la cláusula quinta.

Séptima: Construcciones, mejoras y demoliciones al Inmueble: "El Arrendatario" está facultado ilimitadamente durante la vigencia de este contrato para realizar las construcciones, mejoras, edificaciones, demoliciones y modificaciones que estime convenientes para acondicionar el Inmueble para el destino que se le dará al mismo de conformidad con la cláusula tercera.

"El Arrendatario" podrá libremente y en cualquier momento delimitar el área de estacionamiento para uso exclusivo de sus clientes. Aunado a lo anterior, podrá instalar dentro del Inmueble bajo su propio costo y riesgo, un anuncio de poste o marquesina con su marca, de conformidad con sus especificaciones técnicas y de acuerdo a los lineamientos y leyes correspondientes. "El Arrendador" no podrá utilizar el referido anuncio.

Únicamente al terminar la vigencia (y en su caso sus renovaciones) del presente contrato de arrendamiento quedarán en beneficio del Inmueble aquellas edificaciones y modificaciones que no sean desmontables. "El Arrendatario" podrá retirar todo aquello que no sea parte integral del Inmueble, y que al retirarlo no dañe el edificio o construcción.

Octava: Permisos y licencias: "El Arrendatario" podrá tramitar por su cuenta todos los permisos y licencias que sean necesarios para la operación y funcionamiento del negocio mercantil que se instalará en el Inmueble de conformidad con el destino que se le dará al mismo en atención a la cláusula tercera del presente Contrato. Por su parte, "El Arrendador" en este acto se obliga a otorgar al Arrendatario cuando aplique, un poder especial para el efecto de que "El Arrendatario" pueda gestionar y tramitar ante las autoridades municipales, estatales y federales competentes, todos los permisos y licencias que se requieran para la instalación, operación y funcionamiento de la tienda de conveniencia, autoservicio, miscelánea o minisúper que operará en el Inmueble, en un plazo no mayor a 30 (treinta) días posteriores a la firma del presente contrato.

Para estos efectos, "El Arrendador" se obliga a proporcionar toda la documentación necesaria. Asimismo, en caso de ser necesario "El Arrendador" firmará todos los documentos que sean requeridos para tal fin.

Novena: Servicios e Impuestos: El pago por los servicios en general, que enunciativa mas no limitativamente puede consistir en: agua y drenaje, energía eléctrica, gas y teléfono, serán por cuenta de "El Arrendatario". Así mismo "El Arrendatario" será responsable por el uso que haga de los servicios que contrate durante la vigencia del presente arrendamiento. Por su parte "El Arrendador" manifiesta que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago de todos los servicios que se encuentren contratados y se compromete a entregar la documentación necesaria para la reconexión o nueva contratación de los mismos por parte de "El Arrendatario".

Para cumplir con lo anterior, "El Arrendador" se obliga a entregar a "El Arrendatario" los recibos y documentos con que se justifique el no adeudo de los servicios públicos y privados con los que cuenta el Inmueble, dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de firma de este contrato.

En caso de que no sean entregados los documentos mencionados anteriormente en el plazo acordado, "El Arrendatario" podrá pagar los adeudos por servicios, generados con anterioridad al inicio de la vigencia del presente contrato. Por su parte, "El Arrendador" en este acto autoriza a "El Arrendatario" a descontar y compensar de las rentas que se generen, las cantidades pagadas por este concepto, hasta que quede cubierto el monto que "El Arrendatario" hubiere pagado.

Por otro lado, "El Arrendador" se compromete a pagar el Impuesto predial y cualquier otra contribución que por ley le corresponda. Si "El Arrendador" no liquida los impuestos causados en el plazo otorgado para su pago, "El Arrendatario" estará facultado para poder realizar dicho pago, en la inteligencia que "El Arrendatario" podrá descontar y compensar de la renta, todas las erogaciones realizadas para este efecto. Para cumplir con lo anterior, "El Arrendador" se obliga a entregar a "El Arrendatario" el recibo en el que conste el pago completo del impuesto predial, durante los 120 (ciento veinte) primeros días del año en curso y en el cual constará el pago del año que corresponda.

Décima: Uso Pacífico del Inmueble: "El Arrendador" garantiza el uso pacífico del Inmueble por todo el tiempo que dure el presente contrato. Para el caso de que por cualquier causa se llegaren a constituir gravámenes y/o perturbar el uso del inmueble, "El Arrendador" se obliga a pagar las cantidades y a ejercer las acciones y agotar las instancias legales que correspondan para obtener la cancelación de dicho gravamen lo antes posible, manteniendo en todo momento debidamente informado a "El Arrendatario" de su existencia y de los actos posteriores que se realicen de conformidad con lo aquí pactado; el incumplimiento por parte de "El Arrendador" a lo establecido en la presente cláusula obligará a este último a pagar los daños y perjuicios que se le pudieran ocasionar a "El Arrendatario".

Mauro Fco MB

Así mismo en caso de que en virtud de la ejecución de cualquier gravamen el inmueble objeto del arrendamiento llegare a ser adjudicado a un tercero, el presente contrato deberá subsistir en todos sus términos siendo responsable "El Arrendador" en caso contrario para el pago de los daños y perjuicios que "El Arrendatario" llegue a sufrir por tal motivo.

Décima Primera. Causas de Rescisión: Cualquiera de las Partes está facultada para dar por rescindido el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial, mediante aviso simple por escrito que dé la Parte ofendida a la que haya caído en incumplimiento, según los siguientes casos:

- a) Tratándose del Arrendador, cuando "El Arrendatario" deje de pagar sin justificación más de 3 (tres) Rentas Mensuales consecutivas; o
- b) Tratándose del Arrendatario, en caso de incumplimiento del Arrendador a cualquiera de sus obligaciones bajo el presente contrato.

Décima Segunda. Procedimiento en caso de Rescisión: El incumplimiento de las obligaciones por una parte dará derecho a exigir a la otra parte su cumplimiento mediante aviso simple por escrito para que dentro del término de 10 (diez) días hábiles lo corrija o subsane; una vez concluido dicho plazo y en caso de que el incumplimiento subsista la parte ofendida podrá llevar a cabo la rescisión inmediata del Contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, con el correspondiente pago en uno u otro caso de los daños y perjuicios ocasionados.

Décima Tercera. Terminación Anticipada: Sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas Décima Primera y Decima Segunda, el Arrendatario tendrá la facultad discrecional de dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento con previo aviso simple por escrito al Arrendador, sin responsabilidad alguna a su cargo y sin necesidad de declaración judicial.

Cuando el Arrendatario decida dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, dará aviso al Arrendador con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación. Una vez transcurrido este periodo, el Arrendatario se obliga a entregar jurídica y materialmente el Inmueble, y pagará al Arrendador la renta mensual pactada en este Contrato que se genere hasta el día que desaloje el Inmueble, incluyendo el importe de los servicios que contrató por su cuenta y costo.

Décima Cuarta. Derecho de tanto y preferencia: "El Arrendador" se obliga a conceder el derecho del tanto a "El Arrendatario" en caso de venta del Inmueble, así como también el derecho de preferencia, si al vencimiento del presente contrato, desea dar en nuevo arrendamiento el inmueble objeto de este contrato.

En caso de que "El Arrendador" desee vender el inmueble materia de este contrato durante su vigencia, deberá notificar por escrito a "El Arrendatario" los términos y condiciones de la venta, para que "El Arrendatario" de considerarlo conveniente, ejercite su derecho del tanto dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes al día en que fue notificado por "El Arrendador". Para este supuesto, no se considerarán dentro del precio de venta las edificaciones y mejoras realizadas por el Arrendatario.

Décima Quinta. Fallecimiento ó Concurso Mercantil: El fallecimiento de "El Arrendador" en caso de que este sea persona física o el concurso mercantil de la sociedad en caso de ser persona moral, durante la vigencia de este contrato, no será causa de terminación del mismo, por lo que el importe de las rentas será entregado a los legítimos sucesores o representantes legales respectivamente, quienes deberán respetar todas y

Mauro Fco WBS

cada una de sus cláusulas. En este supuesto, "El Arrendatario" estará obligado a pagar la renta desde la notificación judicial o extrajudicial, ante notario o dos testigos, y después de haber cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Décima Sexta: Derecho a subarrendamiento: "El Arrendatario" podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, en caso de subarrendamiento el Arrendatario seguirá siendo responsable del pago de la renta hasta la conclusión del presente contrato.

Décima Séptima: Cesión de derechos: Ambas partes acuerdan que "El Arrendatario" podrá libremente enajenar, ceder o transmitir los derechos y obligaciones que adquiere por la celebración del presente contrato a cualquiera de sus filiales y/o subsidiarias bastando simple notificación. Así mismo se pacta que en caso de que "El Arrendador" desee enajenar, ceder o transmitir los derechos y obligaciones que adquiere por la celebración del presente contrato deberá notificar por escrito previamente a "El Arrendatario" con un plazo mínimo de 15 (quince) días de anticipación.

Décima Octava: Naturaleza del contrato: El presente contrato es de naturaleza estrictamente civil, por lo tanto, no existirá relación de sociedad, asociación en participación, o cualquier otra forma de asociación mercantil, fiscal o laboral entre las partes.

Décima Novena: Confidencialidad: Las partes se obligan a mantener en estricta confidencialidad los términos del presente Arrendamiento y únicamente podrán divulgar los términos del mismo cuando sean requeridos por autoridad competente. La parte que incumple con esta obligación, deberá indemnizar a la otra parte de los daños y perjuicios que la parte afectada resienta.

Vigésima: Datos personales: Las partes acuerdan que el uso y manejo de los datos personales intercambiados entre sí por la celebración del presente contrato será realizado exclusivamente para los fines expresamente convenidos, adoptando cada parte en lo individual todas las medidas de seguridad necesarias para proteger en todo momento la confidencialidad de dicha información y respetando las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de los particulares, su reglamento y demás ordenamientos legales aplicables. Los datos personales que "El Arrendador" proporcione a "El Arrendatario" serán utilizados de conformidad con el aviso de privacidad publicado en la página electrónica: <http://www.oxo.com/aviso-de-privacidad/>

Vigésima Primera: Avisos y notificaciones: Todos los avisos y notificaciones que las partes deban o deseen efectuarse conforme al presente contrato se realizarán por escrito en los domicilios designados en las declaraciones del presente contrato. Bajo ningún concepto se tendrán como válidamente hechas las notificaciones que se realicen en el domicilio del Inmueble.

Vigésima Segunda: Modificaciones, convenios o acuerdos: Toda modificación posterior a este contrato se hará constar por escrito firmado por ambas partes, dichas modificaciones, convenios o acuerdos, formarán parte integrante de este contrato.

Vigésima Tercera: Conocimiento del derecho: Las partes manifiestan que conocen y son conscientes de las leyes que regulan este contrato, así como los términos en los que se obligan y las posibles consecuencias que podrían derivarse del incumplimiento del mismo y de todas las normas aplicables.

Vigésima Cuarta: Cumplimiento de las leyes: Las partes se obligan a cumplir a su costa con todas las leyes, reglamentos y disposiciones gubernamentales, sean federales, estatales o municipales vigentes y aplicables al presente contrato o aquellas que en el futuro se publiquen y sean aplicables a la presente relación contractual.

Mauro Fco MB

Vigésima Quinta: Respeto a derechos humanos y responsabilidad: Las partes se comprometen a respetar los derechos humanos de sus empelados y de todas las personas en general, evitando la discriminación, acoso, abuso o intimidación en cualquiera de sus formas, en relación a: la edad, lenguaje u origen, nacionalidad o raza, estado civil, de género, embarazo, enfermedades de transmisión sexual como sida, ideas, opiniones o libertad de expresión, capacidades físicas especiales, preferencias políticas, sexuales, de religión, condiciones sociales o económicas o bien, cualquier otra circunstancia que atente contra la diversidad, la libertad o la dignidad de las personas.

Las partes se comprometen a actuar en base a principios éticos y morales, así como con respeto y apego al código de ética de FEMSA, el cual las partes manifiestan conocer y tener acceso a través de la página web: http://lr.femsa.com/mx/code_ethics.cfm.

Vigésima Sexta: Actividad lícita: Manifiestan las partes bajo protesta de decir verdad que sus ingresos y los recursos con los que cumplirán las obligaciones contenidas en el presente instrumento serán siempre de procedencia lícita y que ninguna de sus actividades es ilícita, delictiva o de cualquier manera auxiliar en la comisión de delito alguno. Aunado a lo anterior, las partes reconocen y acuerdan que "El Arrendador" no tendrá acceso al Inmueble, salvo por las reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por "El Arrendatario".

Vigésima Séptima. Caso Fortuito o Fuerza Mayor: Se entenderá por "Caso Fortuito" o "Fuerza Mayor" cualquier fenómeno natural que sea excepcional, inevitable, e irresistible, cuyos efectos no puedan evitarse o prevenirse por medio de la diligencia debida o la previsión, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, terremotos, inundaciones, tornados, huracanes, deslizamientos, descargas de rayos, sumidero e infestaciones, actos de autoridades o dependencias federales, estatales o municipales, junta de colonos o cualquier otra entidad que impidan la construcción u operación del negocio mercantil que se instalará en el inmueble arrendado así como el cierre temporal o definitivo del tránsito de vehículos o peatones en las áreas colindantes al Inmueble, entre otros. Si ocurre algún caso fortuito o de fuerza mayor ambas partes acuerdan resolver dicha situación de conformidad con las disposiciones contenidas para ese supuesto en el Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.

Vigésima Octava. Contrato Integral: El presente Contrato constituye el acuerdo total entre las partes en relación con el objeto del mismo, y sustituye cualquier otro acuerdo oral o escrito anterior.

Vigésima Novena. No renuncia de derechos: La omisión del Arrendatario de requerir el cumplimiento de cualquier término, pacto o condición del Arrendamiento al Arrendador, no será interpretado como una renuncia o pérdida, total o parcial, de tales derechos.

Trigésima. Divisibilidad: En caso de que cualquiera de las disposiciones del presente Arrendamiento sea inaplicable, el resto de las disposiciones se mantendrán en pleno vigor y efecto en la medida permitida por las leyes aplicables.

Trigésima Primera. Jurisdicción: Las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales del orden común competentes en la ciudad de San Luis Potosí renunciando expresamente a la jurisdicción y competencia de cualquier otro tribunal que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa pudiera corresponderles. Para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución del presente Contrato, las Partes acuerdan que les serán aplicables las disposiciones relativas del Código Civil y demás leyes y disposiciones aplicables en el Estado de San Luis Potosí.

Mauro Fco MB

Trigésima Segunda. Títulos de las Cláusulas: Los encabezados o títulos de las cláusulas del presente Arrendamiento son destinados únicamente para facilitar la lectura del presente contrato.

Trigésima Tercera. Anexos. Los documentos adjuntados al presente Contrato como Anexos, son parte integrante del Contrato y son firmados por las partes como evidencia.

Enteradas las partes contratantes del contenido y alcance legal del presente contrato, lo firman de conformidad en presencia de los testigos que al final lo suscriben, en Tamasopo San Luis Potosí a 01 de Julio de 2016.

"El Arrendador"

Comisariado Ejidal de Tamasopo SLP
Representado por Filogonio
Espinoza Ramirez
Presidente

"El Arrendatario"

Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.
Representada por Alejandro Arellano
Torres.
Apoderado Legal

Testigo

Roque Rios Alvarez
Tesorero

Testigo

Daniel Sierra Escobedo

Testigo

Mauro Francisco Méndez Balvaneda
Secretario

Testigo

Perla Mayra Rivera Castelan

Testigo

Maria Elizabeth Martinez Medina

ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO EL 01 DE JULIO DE 2016 ENTRE COMISARIADO EJIDAL DE TAMASOPO SLP EN CALIDAD DE ARRENDADOR Y CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ARRENDATARIO.



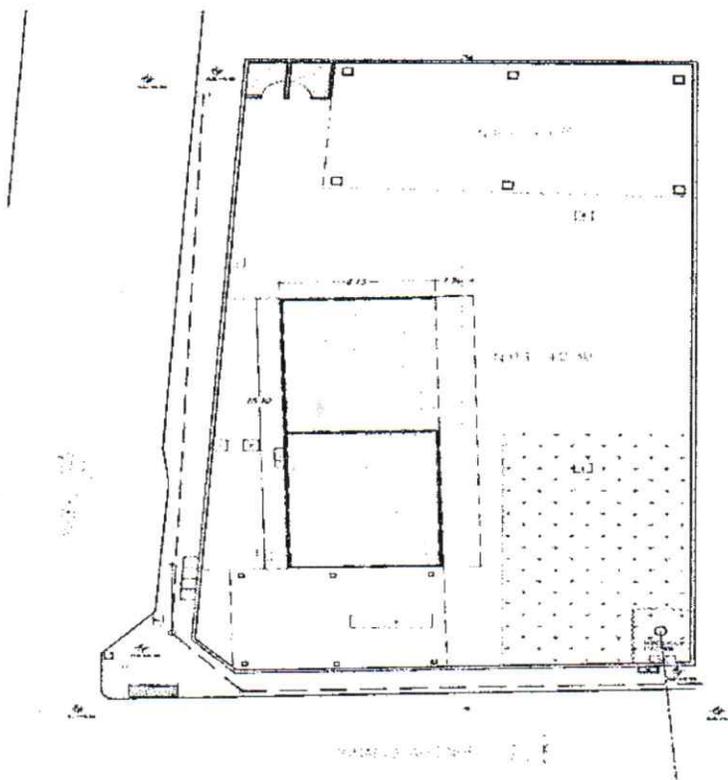
DESCRIPCION DEL INMUEBLE ARRENDADO

De conformidad con la declaración I. c) del contrato de arrendamiento y para mayor claridad a continuación se ilustra el inmueble objeto del arrendamiento en sus condiciones actuales:

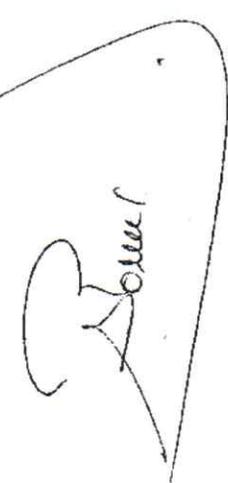
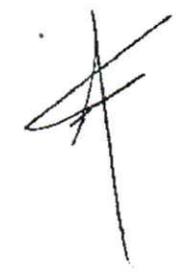
LOTE DE TERRENO DE CON UNA SUPERFICIE DE 673 M2 DE LOS CUALES SE RENTARAN UNICAMENTE UNA FRACCION DE 371.25 M2 CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.



- Al noreste en 18.40 metros con lotes 09 y 10
- Al Sureste 18.33 con calle allende
- Al Suroeste en dos líneas una de 2.66 y en 18.40 m con Francisco i madero
- Al Noroeste 18.78 con resto del lote

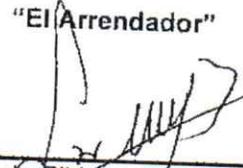


NORTE



Mauro Fco MB

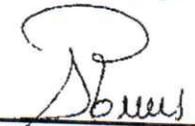
"El Arrendador"


Comisariado Ejidal de Tamasopo SLP
Representado por Filogonio
Espinoza Ramirez
Presidente

"El Arrendatario"


Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.
Representada por Alejandro Arellano
Torres.
Apoderado Legal

Testigo


Roque Rios Alvarez
Tesorero

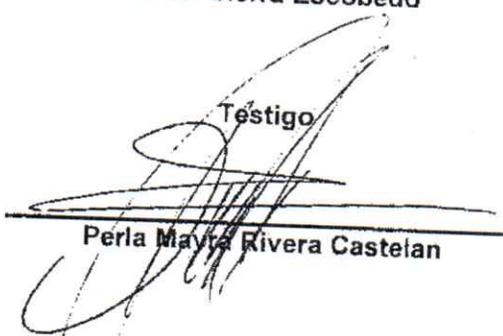
Testigo


Daniel Sierra Escobedo

Testigo


Mauro Francisco Méndez Balvaneda
Secretario

Testigo


Perla Mayra Rivera Castelan

Testigo


Maria-Elizabeth Martinez Medina