



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



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

Telefono

Correo

TESORERIA MUNICIPAL TAMASOPO, S.L.P.

Table with 5 columns: Tipo de Comprobante, Serie/Folio, Fecha, Lugar de Expedición, Versión. Row 1: I -Ingreso, RE 74055, 27/Ene/2023 11:14:23, 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

Table with 4 columns: Condición de Pago, Método de Pago, Forma Pago, Moneda. Row 1: PUE - Pago en una sola exhibición, 02 - Cheque nominativo, MXN - Peso Mexicano

Table with 8 columns: Cantidad, Clave Unid ad SAT, Clave Prod/Ser vicio, Descripción, V. Unitario, Desc., Impuestos, Importe. Row 1: 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: CARRETERA A TAMBACA NO.2, EJIDO AGUA BUENA, TAMASOPO, S.L.P. SUPERFICIE: 1,357.83 M2., \$1,924.40, \$0.00, IVA, -, \$1,924.40

Summary table with 2 columns: Description, Amount. Rows: Subtotal: \$1,924.40, Descuentos: \$0.00, I.V.A.: \$0.00, RET. IVA: \$0.00, Total: \$1,924.40

Table with 4 columns: Tipo Relación, Folio Fiscal, CSD del SAT, Fecha y hora de certificación, CSD del emisor. Row 1: Tipo Relación, 23B59FEA-9E33-400D-814C-E0CCCE2F4281, 00001000000505142236, 2023-01-27T11:14:26, 00001000000516103538

Sello digital del CFDI. QR code for digital signature verification.

Sello del SAT. QR code for SAT digital signature verification.

Cadena original del complemento del certificado digital del SAT. Original chain of the digital certificate complement of the SAT.



Este documento es una representación impresa de un CFDI



**DEPENDENCIA:** H. AYUNTAMIENTO  
**DEPARTAMENTO:** OBRAS PUBLICAS  
**ASUNTO:** LICENCIA DE USO DE SUELO  
**No. LICENCIA:** No. /0P/05-2023.

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

**CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.  
AGUA BUENA, 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 CARRETERA A TAMBACA No. 2 EJIDO AGUA BUENA, 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:** CARRETERA A TAMBACA No. 2 EJIDO AGUA BUENA, MUNICIPIO DE TAMASOPO, S.L.P.

**2.- SUPERFICIE:** 1357.83 M2.

**3.\_ MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

**NORTE:** 20.90 METROS CON EJIDO TAMASOPO.

**SUR:** 24.50 METROS CON LOTE 277

**ORIENTE:** 14.90 METROS CON CARRETERA TAMBACA

**PONIENTE:** 16.50 METROS CON LOTE 279

**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.



**ATENTAMENTE**

OBRAS PUBLICAS

TAMASOPO, S.L.P.

2021-2024

**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 **OXO "AGUA BUENA"** ubicada en: CARRETERA A TAMBACA NO.2 EJIDO AGUA BUENA, TAMASOPO,SLP

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

Lote de terreno 357.83 m2

Medidas y Colindancias:

Al norte en 20.90 veinte metros, noventa centímetros con ejido tamasopo slp.  
Al sur 24.50 veinticuatro metros cincuenta centímetros, con lote numero 277.  
Al oriente 14.90 catorce metros noventa centímetros con carretera tambaca  
Al poniente 16.50 dieciseis metros cincuenta centímetros con lote numero 279.

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

**ATENTAMENTE**

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 AGUA BUENA

DIRECCION: CARRETERA A TAMBACA NO.2 EJIDO AGUA BUENA, TAMASOPO,SLP



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran por una parte **Maximino Nájera Rocha** por sus propios derechos 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 de nacionalidad mexicana, mayor de edad, soltero, teniendo como clave de elector NJRCMX 55060824H400 así como estar en pleno uso y goce de sus facultades.
- b) Que es legítimo propietario del inmueble ubicado en predio urbano ubicado en la carretera a Tambaca sin numero de Agua Buena, Tamasopo SLP, con superficie de 357.83 trescientos cincuenta y siete metros ochenta y tres centímetros cuadrados y las medidas y colindancias siguientes:

Al norte en 20.90 veinte metros, noventa centímetros con ejido tamasopo slp.  
Al sur 24.50 veinticuatro metros cincuenta centímetros, con lote numero 277.  
Al oriente 14.90 catorce metros noventa centímetros con carretera tambaca  
Al poniente 16.50 dieciseis metros cincuenta centímetros con lote numero 279.

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 predio urbano en la carretera a Tambaca sin numero de Agua Buena, Tamasopo SLP, con superficie de 191.34 m2 con las siguientes medidas y colindancias

Al norte en 8.26 m con ejido tamasopo  
Al sur en 13.90 m con lote numero 277  
Al oriente en 18 m con carretera a tambaca  
Al poniente en 17.15 m 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.

- c) Que acredita la propiedad del inmueble mediante escritura pública # 51 tomo quincuagésimo séptimo de fecha 12 de octubre de 1994 otorgada ante la fe de Lic. Raul Lizardo Cuevas, Notario Público no. 1, con ejercicio en la ciudad de cardenas estado de san luis potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Cardenas SLP , bajo el no. 150 del tomo XLVII, con fecha 19 de junio de 1996.

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 jurídicamente y "El Arrendatario" recibe jurídicamente el Inmueble, de acuerdo a los términos y condiciones del presente contrato.

Ambas partes están de acuerdo en que "El Arrendador" puede disponer de una fracción de 8m x 2.6 m lado norte 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.

"El Arrendador" se obliga a entregar materialmente el Inmueble a plena satisfacción del Arrendatario a más tardar el día 31 de mayo de 2016 firmando las partes en esa fecha un Certificado de Entrega de Inmueble conforme al formato adjuntado al presente Contrato como ANEXO C.

**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", dicha vigencia comenzará a partir de que las partes firmen el Certificado de Entrega del Inmueble conforme al ANEXO C.

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 adelantando y dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), mas el Impuesto al Valor Agregado y menos las deducciones que por ley correspondan. Los pagos se realizarán por meses calendario completo iniciando su 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 mediante transferencia electrónica a la clave de la institución bancaria que "el arrendador" notifique a "el arrendatario" en un término no mayor a 30 días naturales contados a partir de la firma del presente contrato

"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.

Se hace un pago de \$75,000 m.n. (setenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) mas el impuesto al valor agregado menos las deducciones que por ley correspondan. acuerdan las partes que dicho pago adelantado tiene un costo financiero mismo que el arrendador autoriza sea descontado por el arrendatario, del importe que le será depositado a su cuenta, mismo que es de \$3,530 (tres mil quinientos treinta pesos 00/100m.n.), por lo que el monto final que se depositará a la cuenta del arrendador es por la cantidad de \$71,470 m.n. (setenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 00/100 m.n.) mas el impuesto al valor agregado menos las deducciones que por ley correspondan.

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. Sin demoler muros perimetrales ni castillos de soporte del azotea del local.

"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".

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 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.oxxo.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.

**Vigésima Quinta: Respeto a derechos humanos y responsabilidad:** Las partes se comprometen a respetar los derechos humanos de sus empleados 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://ir.femsa.com/mx/code\\_ethics.cfm](http://ir.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: Respeto a giro comercial:**

"El Arrendador" se obliga a no comercializar y/o distribuir personalmente en terrenos excedentes de su propiedad artículos que sean del giro de la tienda de conveniencia, autoservicio, miscelánea o minisúper que "El Arrendatario" instalará en el inmueble arrendado, así como a no conceder el uso de dichos excedentes contiguos al inmueble objeto de este contrato, a terceros que tengan actividades similares o un giro igual a "El Arrendatario" o que vendan, comercialicen o distribuyan los mismos productos que éste último, siendo responsable "El Arrendador" en caso de incumplimiento del pago de los daños y perjuicios que "El Arrendatario" llegue a sufrir por tal motivo

**Vigésima Octava. 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 Novena. 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.

**Trigésima. 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 Primera. 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.

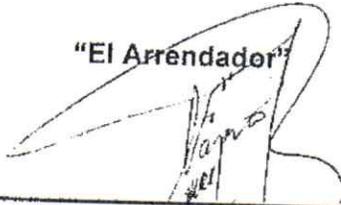
**Trigésima Segunda. Jurisdicción:** Las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales del orden común competentes en la ciudad de Agua Buena renunciando expresamente a la jurisdicción y competencia de cualquier otro tribunal que por razón de sus domicilios presentes o futuros o 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.

**Trigésima Tercera. 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 Cuarta. 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 Agua Buena, Tamasopo, San Luis Potosí a 26 de abril de 2016.

"El Arrendador"



Maximino Najera Rocha

"El Arrendatario"



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

Testigo



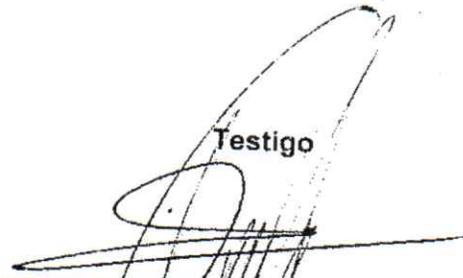
Nombre y Firma

Testigo



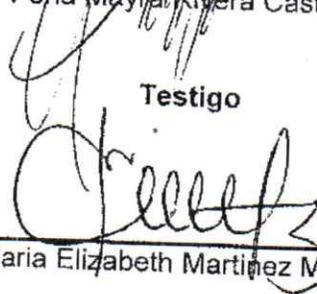
Daniel Sierra Escobedo

Testigo



Perla Mayra Rivera Castelan

Testigo



Maria Elizabeth Martinez Medina

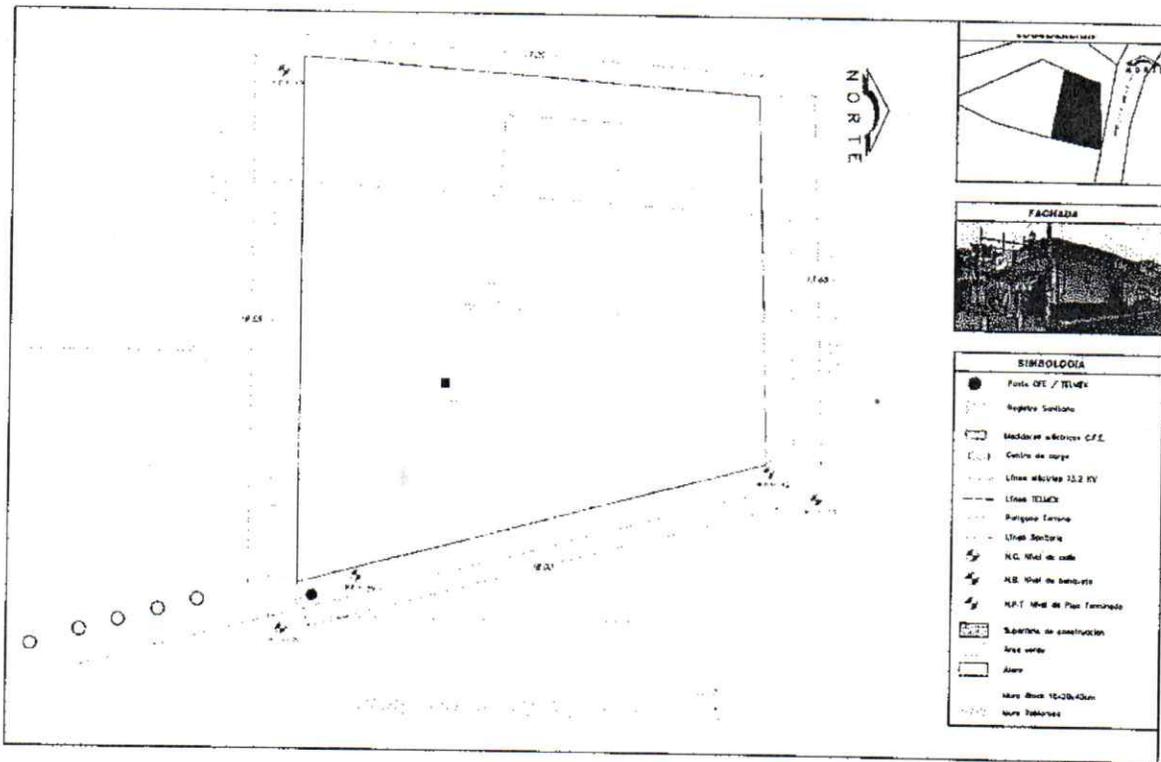
ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO EL 26 DE ABRIL DE 2016 ENTRE MAXIMINO NAJERA ROCHA EN CALIDAD DE ARRENDADOR Y CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ARRENDATARIO.

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE ARRENDADO**

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

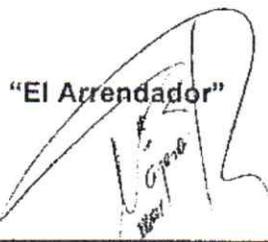
Renta de un local comercial, de 191.34 m2, el cual se acondicionara para tienda oxxo. Con las siguientes medidas y colindancias.

- Al norte en 8.26 m con ejido tamasopo
- Al sur en 13.90 m con lote número 277
- Al oriente en 18 m con carretera a tambaca
- Al poniente en 17.15 m con resto del lote

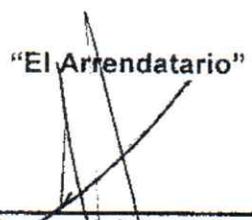


*Maximino Najera Rocha*

*[Signature]*

**"El Arrendador"**  


Maximino Najera/Rocha

**"El Arrendatario"**  


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

**Testigo**



Nombre y Firma

**Testigo**



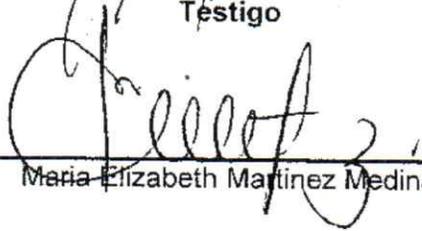
Daniel Sierra Escobedo

**Testigo**



Perla Mayra Rivera Castelan

**Testigo**



Maria Elizabeth Martinez Medina

ANEXO "C" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO EL 26 DE ABRIL DE 2016 ENTRE MAXIMINO NAJERA ROCHA EN CALIDAD DE ARRENDADOR Y CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ARRENDATARIO.

**CERTIFICADO DE ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO**

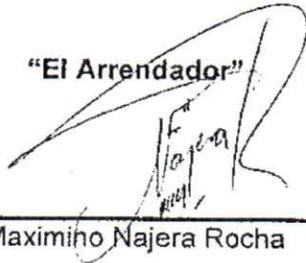
Ambas partes por este conducto y en cumplimiento a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento antes mencionado, hacen constar la entrega material por parte del arrendador del inmueble objeto de dicho contrato el cual está ubicado en predio urbano en la carretera a Tambaca sin número de Agua Buena, Tamasopo SLP, con superficie de 191.34 m2 con las siguientes medidas y colindancias

Al norte en 8.26 m con ejido tamasopo  
Al sur en 13.90 m con lote número 277  
Al oriente en 18 m con carretera a tambaca  
Al poniente en 17.15 m con resto del lote

Como consecuencia de lo anterior y en cumplimiento de las cláusulas cuarta y sexta del referido contrato, tanto la vigencia como el periodo de gracia pactados en el mismo comenzarán a contar a partir de la fecha de firma del presente documento.

Para constancia y efectos legales las partes en unión de los testigos que al final aparecen suscriben el presente en la ciudad de Agua Buena, Tamasopo SLP a los 30 días del mes de Mayo de 2016.

**"El Arrendador"**



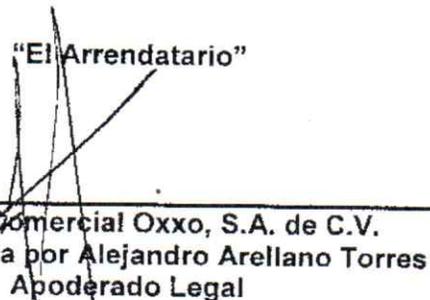
Maximino Najera Rocha

**Testigo**



Nombre y Firma

**"El Arrendatario"**



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

**Testigo**



Daniel Sierra Escobedo

**Testigo**

AGUA BUENA



Perla Mayra Rivera Castelan

Testigo



Maria Elizabeth Martinez Medina



**INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**  
**REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES**  
**CREDENCIAL PARA VOTAR**

NO. INPRE  
 NAJERA  
 ROCHA  
 MAXIMINO

EDAD 52  
 SEXO H

DIRECCION  
 C. FRANCISCO JAVIER MINA 125  
 ZONA CENTRO 78700  
 TAMASOPO, S.L.P.

FOUO 0000042376580 AÑO DE REGISTRO 1991 03

CLAVE DE ELECTOR NAFICMX56060824H400

ESTADO 24 MUNICIPIO 036 LOCALIDAD 0081 SECCION 1320



1320034069445

ESTE DOCUMENTO ES SU MANDATO PARA VOTAR. SI NO ES VÁLIDO SE PRESENTA TAMBIÉN EN LAS OFICINAS DE REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES EN LOS CASOS INDICADOS EN ESTE DOCUMENTO.

MAXIMINO NAJERA ROCHA  
 SECRETARIO ELECTORAL DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	69	72	75	78	81	84	87	90	93	96	99	102	105	108	111	114	117	120	123	126	129	132	135	138	141	144	147	150	153	156	159	162	165	168	171	174	177	180	183	186	189	192	195	198	201	204	207	210	213	216	219	222	225	228	231	234	237	240	243	246	249	252	255	258	261	264	267	270	273	276	279	282	285	288	291	294	297	300	303	306	309	312	315	318	321	324	327	330	333	336	339	342	345	348	351	354	357	360	363	366	369	372	375	378	381	384	387	390	393	396	399	402	405	408	411	414	417	420	423	426	429	432	435	438	441	444	447	450	453	456	459	462	465	468	471	474	477	480	483	486	489	492	495	498	501	504	507	510	513	516	519	522	525	528	531	534	537	540	543	546	549	552	555	558	561	564	567	570	573	576	579	582	585	588	591	594	597	600	603	606	609	612	615	618	621	624	627	630	633	636	639	642	645	648	651	654	657	660	663	666	669	672	675	678	681	684	687	690	693	696	699	702	705	708	711	714	717	720	723	726	729	732	735	738	741	744	747	750	753	756	759	762	765	768	771	774	777	780	783	786	789	792	795	798	801	804	807	810	813	816	819	822	825	828	831	834	837	840	843	846	849	852	855	858	861	864	867	870	873	876	879	882	885	888	891	894	897	900	903	906	909	912	915	918	921	924	927	930	933	936	939	942	945	948	951	954	957	960	963	966	969	972	975	978	981	984	987	990	993	996	999	1002	1005	1008	1011	1014	1017	1020	1023	1026	1029	1032	1035	1038	1041	1044	1047	1050	1053	1056	1059	1062	1065	1068	1071	1074	1077	1080	1083	1086	1089	1092	1095	1098	1101	1104	1107	1110	1113	1116	1119	1122	1125	1128	1131	1134	1137	1140	1143	1146	1149	1152	1155	1158	1161	1164	1167	1170	1173	1176	1179	1182	1185	1188	1191	1194	1197	1200	1203	1206	1209	1212	1215	1218	1221	1224	1227	1230	1233	1236	1239	1242	1245	1248	1251	1254	1257	1260	1263	1266	1269	1272	1275	1278	1281	1284	1287	1290	1293	1296	1299	1302	1305	1308	1311	1314	1317	1320
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------