

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR ÚNICO, JACOBO HUSNY HANONO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, REPRESENTADA POR SU OFICIAL MAYOR, IGNACIO ERNESTO VÁZQUEZ CHAVOLLA, ASISTIDO POR EL DIRECTOR GENERAL DE BIENES INMUEBLES Y RECURSOS MATERIALES, ÁNGEL CÉSAR MENDOZA DAVIS, Y POR EL DIRECTOR GENERAL DE DELEGACIONES, GERARDO PERDOMO SANCIPRIÁN; A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO LA "ARRENDATARIA"; Y DENOMINÁNDOSE DE FORMA CONJUNTA COMO LAS "PARTES", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

ÚNICO. Con fecha 31 de diciembre de 2013, la "ARRENDATARIA" y la "ARRENDADORA" celebraron el contrato de arrendamiento número OMBI-AR-19/2010, por medio del cual la "ARRENDADORA" convino en arrendar a la "ARRENDATARIA" una superficie de 2,010.11 metros cuadrados de área rentable, ubicada en el Primer Piso del inmueble denominado Centro Comercial Pavilion Plaza Tijuana, localizado en Avenida Paseo de los Héroes No. 9111, esquina Avenida General M. Márquez de León, Colonia Desarrollo Urbano Río Tijuana, Código Postal 22010, Tijuana, Baja California, además de 20 (veinte) cajones de estacionamiento.

DECLARACIONES

I. Declara el "ARRENDADOR", que:

- A. Se constituyó como una Sociedad Anónima de Capital Variable, según consta en la escritura pública No. 30,583 (Treinta mil quinientos ochenta y tres), Libro 606, fechada el 20 de julio de 2007, otorgada ante la fe del Licenciado Rodrigo Vargas y Castro, Notario Público No. 85 del Distrito Federal.



- B. Es legítimo propietario del inmueble denominado Centro Comercial Pavilion Plaza Tijuana, sito en los Lotes número Uno, Dos y Tres, todos de la Manzana setenta y cinco, del Fraccionamiento conocido como "Desarrollo Urbano del Río de Tijuana" o "Urbanización Zona Río Tijuana", actualmente conocido como Avenida Paseo de los Héroes No. 9111, esquina Avenida General M. Márquez de León, Zona Centro, Código Postal 22010, Tijuana, Baja California, como se demuestra en la escritura pública No. 68,130 (Sesenta y ocho mil ciento treinta), Volumen 1,428, fechada el 10 de enero de 2008, otorgada ante la fe de la Licenciada Alma E. Andrade Marín, Notario Público No. 6 de la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California.
- C. Jacobo Husny Hanono, en su carácter de Administrador Único cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato de arrendamiento, como se desprende de la Póliza No. 419 (Cuatrocientos diecinueve), fechada el 5 de junio de 2008, protocolizada ante el Licenciado Carlos Porcel Sastrías, titular de la Correduría Pública número 70 del Distrito Federal.
- D. Mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2014, manifestó a la "ARRENDATARIA" su interés en celebrar el presente contrato y para tales efectos mantendrá el mismo monto de renta y mantenimiento establecidos en el contrato señalado en el antecedente del presente instrumento.
- E. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
- F. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número IAT070724P27, y que el número de cuenta de la boleta predial es RG-075-001.
- G. Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ninguno de los copropietarios o, en su caso, los socios o accionistas de la persona moral desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales y/o Locales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal y/o local

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

- H. Conoce plenamente el contenido de la *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*, del *Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores*, del *Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales*, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010 (incluyendo sus actualizaciones), así como las demás Normas que regulan el objeto del presente instrumento jurídico.
- I. Para los efectos del presente contrato, así como para recibir todo tipo de documentos y notificaciones, señala como su domicilio el ubicado en Prolongación 5 de Mayo No. 12, Parque Industrial Naucalpan, C.P. 53489, Naucalpan de Juárez, Estado de México; por lo que en caso de que éste sea modificado, deberá notificarse a la "ARRENDATARIA" por escrito.

II. Declara la "ARRENDATARIA", que:

- A. La Secretaría de Relaciones Exteriores es una dependencia de la Administración Pública Federal, conforme a lo dispuesto por los artículos 26 y 28 de la *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*, a la cual le corresponde entre otras atribuciones conducir la política exterior y dirigir el servicio exterior en sus aspectos diplomático y consular en los términos de la *Ley del Servicio Exterior Mexicano*, así como aquellas que le atribuyan expresamente las leyes y reglamentos.
- B. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, inciso h), fracción XXI del *Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores*, la Dirección General de Delegaciones es una unidad administrativa de dicha Dependencia, a la cual en concordancia con lo estipulado en el artículo 35, fracción V del mismo ordenamiento, corresponde organizar, dirigir y supervisar a las delegaciones y subdelegaciones de la Secretaría, con objeto de que cumplan con las políticas generales y específicas en materia de expedición de pasaportes y legalización de firmas de documentos públicos que deban tener efectos en el extranjero.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

- C. Celebra el presente contrato en los términos de la *Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria* y de su *Reglamento*, de la *Ley General de Bienes Nacionales* y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- D. El servidor público que suscribe el presente contrato cuentan con las facultades necesarias para celebrarlo, según dispone el artículo 11, fracción XXVI, del *Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores*.
- E. Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato para los ejercicios fiscales de 2015 a 2020, cuenta con la autorización de la Dirección General de Programación y Presupuesto "A" de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio No. 315-A-07645, de fecha 29 de diciembre de 2009, quedando sujeto a las disponibilidades del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente, en cumplimiento de los artículos 23 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y 65 y 66 de su Reglamento .
- F. En apego a lo dispuesto en el numeral 160 del "*Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado el 16 de julio de 2010*", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de octubre de 2012, así como el "*ACUERDO por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales*", publicado en el mismo órgano de difusión el 26 de diciembre de 2013, convino con el "ARRENDADOR" mantener el mismo monto de renta y mantenimiento pactado en el contrato señalado en el antecedente del presente instrumento, por lo que no requiere solicitar al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales la actualización de la justipreciación de renta.
- G. Para los efectos del presente contrato, así como para recibir todo tipo de documentos y notificaciones, señala como su domicilio el ubicado en Plaza Juárez No. 20, Piso 12, Colonia Centro, C.P. 06010, Delegación Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

III. Declaran las "PARTES", que:

- A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- B. Están de acuerdo en celebrar el presente contrato de arrendamiento y se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad jurídica con que comparecen.
- C. Es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento, por lo que libremente convienen en sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: El "ARRENDADOR" conviene en arrendar a la "ARRENDATARIA" una superficie de 2,010.11 metros cuadrados de área rentable, ubicada en el Primer Piso del inmueble denominado Centro Comercial Pavilion Plaza Tijuana, localizado en Avenida Paseo de los Héroes No. 9111, esquina Avenida General M. Márquez de León, Colonia Desarrollo Urbano Río Tijuana, Código Postal 22010, Tijuana, Baja California, además de 20 (veinte) cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

SEGUNDA.- CONDICIONES DEL "INMUEBLE": Las "PARTES" manifiestan que el "INMUEBLE" se encuentra en condiciones adecuadas para su utilización y en estado de servir para el uso convenido, según se asienta en el Acta que se agregará al presente contrato como Anexo 3, para formar parte del mismo.

TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE": Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará para alojar oficinas de la Delegación de la "ARRENDATARIA" en la ciudad de Tijuana, Baja California.

El "ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

El "ARRENDADOR" autoriza a la "ARRENDATARIA" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el "ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

CUARTA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en lo establecido en la declaración F a cargo de la "ARRENDATARIA", ésta última se obliga a pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual, la cantidad de \$402,022.00 (Cuatrocientos dos mil veintidós pesos 00/100 M.N.), más \$64,323.52 (Sesenta y cuatro mil trescientos veintitrés pesos 52/100 M.N.) por concepto del Impuesto al Valor Agregado, siendo la cantidad total a pagar de \$466,345.52 (Cuatrocientos sesenta y seis mil trescientos cuarenta y cinco pesos 52/100 M.N.).

El pago de dicho importe quedará sujeto a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, en términos de lo dispuesto por la *Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria* y su *Reglamento*.

Las "PARTES" convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

QUINTA.- FORMA DE PAGO: La renta se pagará en mensualidades vencidas, el trámite de pago se realizará de manera electrónica a la cuenta bancaria que al efecto el "ARRENDADOR" haya acreditado ante la "ARRENDATARIA", la cual deberá ser registrada en el Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF).

El "ARRENDAROR" deberá remitir a la "ARRENDATARIA" el recibo, factura o factura electrónica correspondiente, que reúna todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos 29, 29 A del *Código Fiscal de la Federación*, la *Ley del Impuesto al Valor Agregado* y demás normatividad aplicable.

Las gestiones para tramitar el pago del arrendamiento objeto del presente contrato son responsabilidad de la "ARRENDATARIA", a través de su Delegación en Tijuana, Baja California. El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales, contado a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORESDELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

En caso de que la factura entregada por el "ARRENDADOR" para su pago presente errores, la "ARRENDATARIA" dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción, indicará al "ARRENDADOR" las deficiencias que deberá corregir; por lo que, el procedimiento de pago reiniciará en el momento en que el "ARRENDADOR" presente la factura corregida.

SEXTA.- CONSERVACIÓN DEL "INMUEBLE": El "ARRENDADOR", realizará dos tipos de mantenimiento, a fin de conservar el "INMUEBLE" en óptimas condiciones para ser usado por la "ARRENDATARIA", siendo los siguientes:

I. Mantenimiento Preventivo.- Se realizarán las acciones establecidas en el Anexo 1 del presente contrato, las cuales una vez realizadas, deberán ser recibidas a entera satisfacción por las áreas competentes de las Direcciones General de Bienes Inmuebles y Recursos Materiales y/o Delegaciones de la "ARRENDATARIA".

El "ARRENDADOR" a fin de realizar dichas reparaciones/mantenimiento notificará por escrito a la "ARRENDATARIA" su calendario de trabajos.

II. Mantenimiento Correctivo.- El cual se puede desarrollar en cualquier momento, y atiende a reparaciones/mantenimiento urgentes para conservar el "INMUEBLE", mismas que se precisan de forma enunciativa y no limitativa en el Anexo 2 del presente contrato.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones/mantenimiento urgentes que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de la "ARRENDATARIA", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El "ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra la "ARRENDATARIA" por los defectos o vicios ocultos del "INMUEBLE".

SÉPTIMA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que la "ARRENDATARIA" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, que en su caso se incluirían en la relación que debidamente firmada por las partes se agregaría al presente contrato como otro Anexo para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, la "ARRENDATARIA" se comprometió a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

En ningún caso el monto de las erogaciones en mejoras y adaptaciones deberá exceder del equivalente a 36 (treinta y seis) meses del importe de la renta pactada al inicio del contrato, ni el tiempo requerido para realizarlas deberá exceder de 6 (seis) meses. La duración del contrato de arrendamiento deberá permitir compensar las erogaciones realizadas, en las mejoras y adaptaciones.

La "ARRENDATARIA" será propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR".

Excepcionalmente y en caso de pactarse que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario del "INMUEBLE", el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales determinará el plazo y el monto para la compensación de las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la renta. Durante el plazo de amortización de las inversiones, no se podrá tomar en consideración el valor de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales para justipreciar el monto de la renta.

OCTAVA .- SINIESTROS: La "ARRENDATARIA" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "INMUEBLE" arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables a la "ARRENDATARIA", el "ARRENDADOR" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de la "ARRENDATARIA" así convenga a sus intereses. Las "PARTES" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el "INMUEBLE", el presente contrato de arrendamiento quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial.

NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS, CUOTAS Y/O SERVICIOS: Serán por cuenta del "ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto del Impuesto Predial del "INMUEBLE", así como del mantenimiento de instalaciones establecido en el Anexo 1 al cual hace alusión la cláusula "SEXTA" del presente contrato.



DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de la "ARRENDATARIA" el pago de los gastos que se originen por concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable, teléfono y gas. Dichos pagos se realizarán de forma directa a las autoridades y/o prestadores del servicio; obligándose a proporcionar en su caso al "ARRENDADOR", únicamente copia de los recibos de dichos pagos que éste tenga que acreditar ante las autoridades correspondientes.

DÉCIMA PRIMERA.- CUOTA DE MANTENIMIENTO: En apego a lo que establece el numeral 177 del "ACUERDO por el que se modifica el diverso por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado el 16 de julio de 2010", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de julio de 2011, la "ARRENDATARIA" pagará al "ARRENDADOR" una cuota mensual para la conservación y mantenimiento de las áreas de uso común, por un monto de \$40,202.20 (Cuarenta mil doscientos dos pesos 20/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, que equivalen al 10% del monto de renta pactado.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL "ARRENDADOR": El "ARRENDADOR" se encuentra obligado a observar lo siguiente:

1. Conservar el "INMUEBLE" en el mismo estado durante el arrendamiento, y para ello, hará todas las reparaciones necesarias, con excepción de aquellos deterioros de poca importancia, que se causen por la ocupación del inmueble, las cuales las llevará a cabo la "ARRENDATARIA".
2. Conservar en buenas condiciones todas las instalaciones del "INMUEBLE", en caso de que el "ARRENDADOR" no efectúe en un término de 8 días las reparaciones que surjan en el "INMUEBLE" arrendado, no obstante el aviso oportuno por parte de la "ARRENDATARIA", ésta podrá realizar las mismas y su costo se descontará de los siguientes recibos mensuales de renta.
3. A que el "INMUEBLE" cumpla con las especificaciones conducentes en materia de Protección Civil, previstas en la Ley de Protección Civil del Estado de Baja California y su correspondiente Reglamento.



4. No estorbar de manera alguna el uso del "INMUEBLE", a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
5. Garantizar el uso o goce pacífico del "INMUEBLE" por todo el tiempo que dure el contrato, o de su prórroga en su caso.
6. Responder de los daños y perjuicios que sufra la "ARRENDATARIA" por los defectos o vicios ocultos del "INMUEBLE".
7. Autorizar a la "ARRENDATARIA" para que permita a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el "ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.
8. Expresa su conformidad para que la "ARRENDATARIA" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado.
9. Pagar oportunamente el impuesto predial del "INMUEBLE".
10. Cumplir con las disposiciones e instrucciones de seguridad institucional de la "ARRENDATARIA", así como con cualquier otra derivada de este contrato.
11. El personal del Área de Seguridad de la "ARRENDATARIA" se encargara de identificar debidamente al personal del "ARRENDADOR" y consecuentemente no permitirá el acceso a las instalaciones de la "ARRENDATARIA", a persona alguna no autorizada.
12. En caso de requerir ingresar al "INMUEBLE", el "ARRENDADOR" deberá informar a la "ARRENDATARIA" con la mayor anticipación posible, la fecha de programación de trabajos a realizar, enviando de manera formal la relación nominal de las personas que acudirán, los días o periodos horarios requeridos, debiendo permanecer en el área en que realizan sus actividades, no pudiendo ingresar en áreas a las que no hayan sido autorizados.



13. En los casos que el "INMUEBLE" cuente con vigilancia a través de circuito cerrado de televisión o controles de acceso digitales u otros medios de control y/o almacenamiento de información propios, el "ARRENDADOR" no podrá bajo ninguna circunstancia proporcionar a terceros información alguna obtenida en dichos sistemas, ni resultante de las operaciones, documentos, trato directo con empleados o cualquier obtención de datos, sin la previa autorización de la "ARRENDATARIA".

DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA "ARRENDATARIA": La "ARRENDATARIA" estará obligada a:

1. Cubrir en tiempo y forma el pago de la renta convenida, así como el pago de la cuota para el mantenimiento de áreas comunes.
2. Cubrir los pagos de los servicios primarios como son energía eléctrica, teléfono, gas, y suministro de agua potable.
3. Responder de los perjuicios que el "INMUEBLE" sufra por su culpa o negligencia, la de sus empleados o terceros ocupantes de los espacios arrendados.
4. Otorgar el uso convenido al "INMUEBLE".
5. Solicitar por escrito la autorización del "ARRENDADOR", para efectuar mejoras de obra mayor al "INMUEBLE".

DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES CONJUNTAS: Las "PARTES" convienen:

1. Que si durante la vigencia del presente contrato, la "ARRENDATARIA", por cualquier causa cambiara su denominación actual por alguna otra, el arrendamiento del "INMUEBLE" subsistirá en los términos establecidos en este contrato.
2. Las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se realicen por la "ARRENDATARIA", no se tomaran en cuenta para justipreciar el monto de la renta.



3. Que al término del arrendamiento se levantará acta circunstanciada, en la que se asiente la conformidad del "ARRENDADOR" respecto al inventario, condiciones de las instalaciones y equipos propios del "INMUEBLE". En tal virtud, el "ARRENDADOR" no podrá ejercer acción legal alguna a este respecto, en contra de la "ARRENDATARIA".

DÉCIMA QUINTA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será de cinco años dos meses, del día 01 de enero de 2015 al 29 de febrero de 2020, obligatorio para el "ARRENDADOR" y opcional para la "ARRENDATARIA".

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, las "PARTES" convengan la continuidad en la ocupación del "INMUEBLE" objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en la Normatividad aplicable en materia de arrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

DÉCIMA SEXTA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que la "ARRENDATARIA" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

En caso de que durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificase la transmisión de la propiedad del "INMUEBLE" arrendado en favor de un tercero, el presente contrato de arrendamiento subsistirá en todos sus términos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORESDELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: La "ARRENDATARIA" podrá dar por terminado el presente contrato, bastando únicamente con notificar al "ARRENDADOR" por escrito con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

DÉCIMA NOVENA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN: A la terminación o rescisión de este contrato, la "ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación del "INMUEBLE".

Por su parte, el "ARRENDADOR", deberá realizar a favor de la "ARRENDATARIA" el pago de saldos a su favor. Se consideran saldos a favor de la "ARRENDATARIA" a aquellos pagos que hubieren realizado en virtud de alguna reparación/mantenimiento que debiera haber corrido a cargo del "ARRENDADOR", en cuyo caso al término del presente contrato el "ARRENDADOR" deberá pagarlos a la "ARRENDATARIA" inmediatamente o, en su caso, serán descontados del importe de la renta a pagar, si es que la hubiere.

VIGÉSIMA.- DEVOLUCIÓN DEL "INMUEBLE": La "ARRENDATARIA" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" completamente vacío y en las mismas condiciones que lo recibió, únicamente con el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y del uso para el cual se contrató.

VIGÉSIMA PRIMERA.- INTERLOCUCIÓN: Para todo lo relacionado con el presente contrato de arrendamiento, se establece a la Dirección General de Bienes Inmuebles y Recursos Materiales de la "ARRENDATARIA" como enlace.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: Las "PARTES" convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la *Ley General de Bienes Nacionales*, del *Código Civil Federal* y del *Código Federal de Procedimientos Civiles*.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

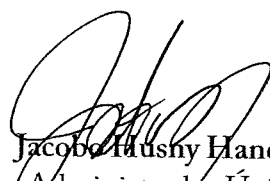
DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL AGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

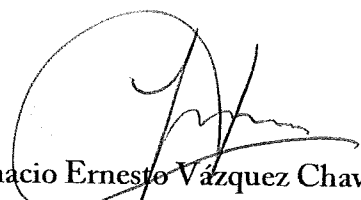
VIGÉSIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

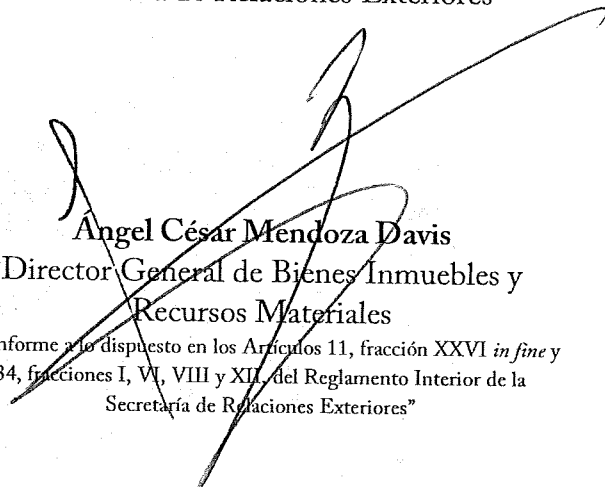
El presente contrato de arrendamiento se firma en tres ejemplares, en México, Distrito Federal, a los seis días del mes de noviembre del año dos mil catorce.

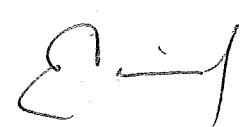
POR EL "ARRENDADOR"

POR LA "ARRENDATARIA"


Jacobo Hausny Hanono
Administrador Único
Inmobiliaria El Águila de Tijuana,
S.A. de C.V.


Ignacio Ernesto Vázquez Chavolla
Oficial Mayor de la
Secretaría de Relaciones Exteriores


Angel César Mendoza Davis
Director General de Bienes Inmuebles y
Recursos Materiales
"Conforme a lo dispuesto en los Artículos 11, fracción XXVI *in fine* y
34, fracciones I, VI, VIII y XII del Reglamento Interior de la
Secretaría de Relaciones Exteriores"


Gerardo Perdomo Sanciprián
Director General de Delegaciones
"Conforme a lo dispuesto en el Art. 35, fracción V, del Reglamento
Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores"

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

ANEXO 1

ACCIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO AL "INMUEBLE"

[Handwritten signature]

[Handwritten checkmark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

ACCIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO AL "INMUEBLE"

El "ARRENDADOR" se obliga con la "ARRENDATARIA" a llevar a cabo las acciones listadas a continuación, para mantener el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para el uso previsto en el presente contrato de arrendamiento:

1. Revisión y/o reparación de la instalación eléctrica primaria
 - ❖ Acometida eléctrica
 - ❖ Tableros
2. Revisión y/o reparación de la instalación hidráulica primaria
 - ❖ Acometida agua potable
 - ❖ Red de alimentación
3. Revisión y/o reparación de la instalación sanitaria primaria
 - ❖ Red de tuberías de captación
 - ❖ Conexión a la red general
4. Mantenimiento y/o reparación de la impermeabilización de azoteas
5. Mantenimiento y/o reparación de las puertas de acceso
6. Limpieza de cisterna de agua potable
 - ❖ Mantenimiento y/o reparación de bombas
7. Limpieza de tinacos de agua potable

A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

A vertical handwritten mark or signature on the right side of the page.

Several handwritten marks or signatures at the bottom of the page, including a long horizontal stroke and a checkmark-like symbol.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

ANEXO 2

REPARACIONES POR MANTENIMIENTO CORRECTIVO AL
"INMUEBLE"

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

A small handwritten mark or signature, possibly a checkmark or a stylized 'v'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'd' or similar character.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character.

A vertical handwritten mark or signature, possibly a stylized 'I' or similar character.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

REPARACIONES POR MANTENIMIENTO CORRECTIVO AL "INMUEBLE"

El "ARRENDADOR" se obliga con la "ARRENDATARIA" a llevar a cabo las acciones listadas a continuación, en caso de urgencia, para reparar/mantener el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para el uso previsto en el presente contrato de arrendamiento:

1. Reparación de la instalación eléctrica primaria
 - ❖ Acometida eléctrica
 - ❖ Tableros
2. Reparación de la instalación hidráulica primaria
 - ❖ Acometida agua potable
 - ❖ Red de alimentación
3. Reparación de la instalación sanitaria primaria
 - ❖ Red de tuberías de captación
 - ❖ Conexión a la red general
4. Reparación de la impermeabilización de azoteas
5. Reparación de las puertas de acceso
6. Reparación de cisterna de agua potable por fugas o fracturas
 - ❖ Reparación de bombas
7. Reparación de tinacos de agua potable
8. En caso de que el "INMUEBLE" presente daños por algún evento (sismo, viento, etc.), recabar la constancia de seguridad estructural por parte de un Corresponsable en Seguridad Estructural, y del buen estado de las instalaciones por parte de los Corresponsables respectivos.
9. De ser necesario, llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

ANEXO 3

ACTA PARA CONSTATAR LAS CONDICIONES DEL "INMUEBLE"

[Handwritten marks]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

SRE

SECRETARÍA DE
RELACIONES EXTERIORES



OMBI-AR-19/2015

DELEGACIÓN DE LA SRE EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
INMOBILIARIA EL ÁGUILA DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

ACTA PARA CONSTATAR LAS CONDICIONES QUE GUARDAN LOS ESPACIOS ARRENDADOS POR LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES PARA ALBERGAR A SU DELEGACIÓN EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN AV. PASEO DE LOS HÉROES NO. 9111, COLONIA DESARROLLO URBANO RÍO TIJUANA DE ESA CIUDAD.

Siendo las 10:00 horas del día dos de enero del año dos mil quince, se reunieron en el inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Héroes No. 9111, Colonia Desarrollo Urbano Río Tijuana, en la ciudad de Tijuana, Baja California, por parte del "ARRENDADOR", Jacobo Husny Hanono, en su carácter de Administrador Único de *Inmobiliaria El Águila de Tijuana, S.A. de C.V.*, propietaria del "INMUEBLE", y por parte de la "ARRENDATARIA", Luis Humberto Araiza López, en su carácter de Delegado de la Secretaría de Relaciones Exteriores en Tijuana, con objeto de constatar las condiciones que guardan los espacios arrendados, según lo establece la Cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento OMBI-AR-19/2015.

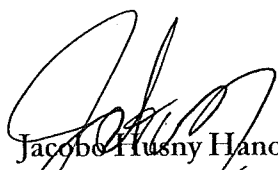
Acto seguido, las "PARTES" realizaron un recorrido por los espacios tomados en arrendamiento por la "ARRENDATARIA", consistentes en una superficie de 2,010.11 metros cuadrados de área rentable, ubicada en el Primer Piso del "INMUEBLE".

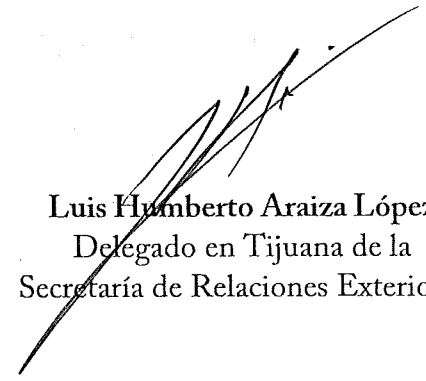
Ambos representantes constatan que los espacios arrendados se encuentran en las condiciones adecuadas para el uso establecido en el contrato de referencia.

No habiendo otro asunto que tratar, se levanta la presente Acta a las 12:00 horas del día dos del mes de enero del año dos mil quince, firmando por triplicado quienes intervienen en este acto.

POR EL "ARRENDADOR"

POR LA "ARRENDATARIA"


Jacobo Husny Hanono
Administrador Único
Inmobiliaria El Águila de Tijuana, S.A. de C.V.


Luis Humberto Araiza López
Delegado en Tijuana de la
Secretaría de Relaciones Exteriores

