

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE  
CENTRO MAX BAJÍO, A.C. Y PRODUCTOS NATURALES KOPPARA DE BAJÍO, S.A. DE C.V.  
CARÁTULA**

**I. ARRENDATARIO**

<p><b>Denominación o Razón Social:</b> PRODUCTOS NATURALES KOPPARA DE BAJÍO, S.A. DE C.V.</p> <p><b>Acta Constitutiva:</b> Que consta en la escritura pública 11,667, del 11 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Marcelo Gay Guerra, titular de la notaría pública 85, de León, Guanajuato e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha ciudad bajo el folio 65346*20.</p> <p><b>Representante Legal:</b> ERIKA COLÍN GUTIÉRREZ, tal como consta en la misma escritura pública antes referida.</p>	<p><b>Domicilio:</b> Calle Elba 519, <b>Colonia:</b> Fraccionamiento Paseos de Miravalle <b>C.P.:</b> 37408 <b>Municipio:</b> León <b>RFC:</b> PNK140311QM2 <b>Teléfono:</b> 477 367 49 95 <b>Estado:</b> Guanajuato. <b>Correo Electrónico:</b> <a href="mailto:tusalud@koppara.com.mx">tusalud@koppara.com.mx</a></p>
--	---

**II. ESPACIO ARRENDADO**

<b>Área arrendada</b> <b>Especificación de Lugar</b>	4 metros cuadrados. <b>Módulo 10 en Pasillo 1</b> (Según anexo) entre <b>locales 15 y 66</b> , mismo que se encuentra ubicado dentro del centro comercial Centro Max ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos Oriente número 2518, León, Estado de Guanajuato.
---	---

**III. GIRO COMERCIAL**

<b>Nombre del establecimiento</b> <b>Descripción de giro</b>	<b>KOPPARA</b> Venta de productos naturales
---	--

**IV. RENTA / FORMA DE PAGO**

<b>Monto de la renta</b> <b>Periodicidad</b> <b>Depósito en garantía</b> <b>Referencia de Pago</b>	\$23,295.60 (Veintitrés mil doscientos noventa y cinco pesos 47/100 M.N.) IVA incluido. Mensual \$19,140.00 (Diecinueve mil ciento cuarenta pesos 00/100 M.N) PAGADO KOPPARA5
---	--

**V. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO**

12 meses, Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2025.

**VI. RESPONSABLES DEL SEGUIMIENTO**

<b>POR EL ARRENDADOR:</b> <b>POR EL ARRENDATARIO:</b>	LUZ ARELIZ TOSTADO GARCÍA ERIKA COLÍN GUTIÉRREZ
--	--

El Arrendatario manifiesta su consentimiento para que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** trate los datos personales que le proporcione en términos de lo previsto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como de conformidad con lo señalado en el Aviso de Privacidad de [www.centromaxleon.com](http://www.centromaxleon.com)

Ambas partes manifiestan conocer el contenido y alcance del contrato de Arrendamiento del cual forma parte la presente carátula, manifestando que no existe error, dolo o mala fe de ninguna de las partes, por lo que lo firman en la ciudad de León, Estado de Guanajuato, el 1 de enero de 2025.

*[Firma]*

---

EL ARRENDADOR  
CENTRO MAX BAJÍO, A.C.  
REPRESENTADO POR  
DANIEL HERNÁNDEZ RUIZ

*[Firma]*

---

EL ARRENDATARIO  
PRODUCTOS NATURALES KOPPARA DE BAJÍO, S.A. DE C.V.  
REPRESENTADO POR  
ERIKA COLÍN GUTIÉRREZ

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, QUE CELEBRAN “CENTRO MAX BAJÍO, A.C.”, EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR DANIEL HERNÁNDEZ RUIZ Y LA PERSONA MORAL INDICADA EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDATARIO”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

**1. Declara CENTRO MAX BAJÍO, A.C., a través de su apoderado legal:** 1.1. Que su representada es una Asociación Civil, constituida de conformidad con las leyes vigentes dentro del territorio de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como se acredita con la escritura pública 73,902, del 18 de noviembre de 1999, protocolizada ante la fe del Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, notario público 103, en legal ejercicio en el Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Estado de Guanajuato, el 5 de enero del 2000, bajo el folio civil número V20\*000500; 1.2. Que cuenta con todas las facultades y poderes necesarios para obligarla en los términos del presente contrato, mismos que no han sido disminuidos, revocados o reformados en forma alguna, tal como consta en la escritura pública 88,034 del 22 de diciembre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Enrique Durán Llamas, titular de la notaría pública 82 de León, Estado de Guanajuato; 1.3. Que el domicilio de su representada se encuentra en Boulevard Adolfo López Mateos Oriente 2518, colonia Jardines de Jerez, en León, Estado de Guanajuato; 1.4. Que su representada está debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo la clave CMB991119DS6; 1.5. Que su representada se encuentra autorizada para arrendar **EL ESPACIO ARRENDADO** referido en la Carátula del presente instrumento, mismo que se ubica en el centro comercial CENTRO MAX BAJÍO, en el domicilio de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, y 1.6. Que es voluntad de su representada arrendar **EL ESPACIO ARRENDADO** a **EL ARRENDATARIO**, en los términos y condiciones que se describen más adelante.

**2. Declara EL ARRENDATARIO, a través de su representante o apoderado legal:** 2.1. Que su representada es una sociedad mexicana, legalmente constituida, lo que se acredita con el acta constitutiva referida en la Carátula del presente instrumento; 2.2. Que cuenta con todos los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada, tal como consta en la escritura pública referida en la Carátula del presente instrumento, mismos que no le han sido limitados ni revocados; 2.3. Que es voluntad de su representada tomar en arrendamiento **EL ESPACIO ARRENDADO** señalado en la Carátula del presente contrato, a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, del presente contrato; 2.4. Que en los términos y condiciones que se describen en el presente contrato y sus anexos; 2.5. Que conoce el estado físico y jurídico del **ESPACIO ARRENDADO** materia aplicable lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, así como los Lineamientos de Operación del centro comercial CENTRO MAX BAJÍO (los Lineamientos) cuya copia se agrega al presente contrato como Anexo, por lo que se obliga a ajustar sus actividades a ambas normativas, y 2.7. Que el **ESPACIO ARRENDADO** será utilizado única y exclusivamente por su representada en calidad de Beneficiario Final.

**3. Declaran ambas partes:** 3.1. Que se reconocen la capacidad legal con que participan en este acto y asumen sus consecuencias y obligaciones con plena responsabilidad, conscientes de que en su celebración no ha mediado error, dolo, violencia o mala fe, estando plenamente enteradas de su contenido y alcances legales, con base en lo cual emiten libre y responsablemente su voluntad; 3.2. Que conocen el contenido de la Carátula del presente contrato, misma que reconocen como parte integrante del mismo; 3.3. Que en términos de lo establecido en el artículo 15 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, ambas partes proceden de buena fe, ya que a la fecha no tienen conocimiento, por los medios razonables a su alcance, de que alguna de ellas realiza o realizará alguna actividad como hecho ilícito dentro del **ESPACIO ARRENDADO** referido en el presente contrato, y 3.4. Que conforme a las declaraciones precedentes, han decidido celebrar el presente contrato, al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** Las partes acuerdan que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, otorga en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, **EL ESPACIO ARRENDADO** referido en la Carátula del presente instrumento, mismo que se encuentra ubicado dentro del Centro Comercial **CENTRO MAX BAJÍO** en Boulevard Adolfo López Mateos Oriente 2518, colonia Jardines de Jerez en León, Estado de Guanajuato, durante el plazo señalado en la Carátula del presente instrumento. **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, entrega al **ARRENDATARIO**, en la fecha de firma de este contrato, la posesión jurídica y material del **ESPACIO ARRENDADO** libre de cualquier gravamen y sin restricción alguna y, por consiguiente, **EL ARRENDATARIO** tendrá el uso, goce y disfrute continuo, pacífico e ininterrumpido del **ESPACIO ARRENDADO**, recibiéndolo de conformidad en el estado en que el mismo se encuentra.

**SEGUNDA. RENTA.** **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, por concepto de renta del **ESPACIO ARRENDADO**, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, la cantidad señalada en la Carátula del presente instrumento misma que podrá ser incrementada en enero de cada año conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor. Las partes acuerdan también que la renta antes referida sólo otorga al **ARRENDATARIO** el derecho al uso del espacio, por lo que, en caso de que **EL ARRENDATARIO** requiera otros servicios, el pago de los mismos se realizará por separado. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar la renta pactada, a partir de la firma del presente contrato, aún si no ocupa el **ESPACIO ARRENDADO** que toma en arrendamiento a través del presente instrumento.

**TERCERA. FORMA DE PAGO DE LA RENTA.** **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la renta dentro de los primeros 5 días naturales de cada mes, mediante depósito o transferencia en la cuenta bancaria de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, con número 74661880201 de Banco del Bajío, S.A. de C.V., sucursal Centro

Max, o bien, a través de transferencia electrónica de fondos o SPEI a la misma institución financiera con CLABE 030225746618802013, con el número de referencia indicado en la Carátula del presente contrato toda vez que en las oficinas de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C. no se recibe efectivo**. Una vez hecho el depósito o transferencia correspondiente **EL ARRENDATARIO** deberá enviar la ficha de pago al correo electrónico [administracion@centromaxleon.com](mailto:administracion@centromaxleon.com), o bien entregarla a la administración de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** para su debida identificación y conciliación. La cuenta bancaria y la dirección de correo electrónico antes referidas, únicamente podrán ser modificadas por **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** y comunicadas al **ARRENDATARIO** por escrito firmado por el representante legal. La falta de pago puntual de la renta por parte del **ARRENDATARIO** dará origen al pago de una pena convencional, a su cargo, por la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.) por cada día natural en que incurra en incumplimiento. **EL ARRENDATARIO** acepta que cualquier pago que haga en relación con sus obligaciones, primero se aplicará a cualquier aniedad legal (si hubiere) y luego a rentas vencidas.

**CUARTA. COMPROBANTE FISCAL.** **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** se obliga a expedir al **ARRENDATARIO** el comprobante fiscal correspondiente al precio de la renta, que cumpla con la normatividad vigente y a enviarlo al correo electrónico señalado en la Carátula del presente instrumento.

**QUINTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA.** **EL ARRENDATARIO** deberá entregar a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** a la firma del presente contrato, la cantidad señalada como depósito en la Carátula del presente contrato, cuya finalidad consiste en garantizar el pago de cualesquier penalización a que se haga acreedor **EL ARRENDATARIO**; la devolución del **ESPACIO ARRENDADO**, en buen estado y el pago pendiente de los servicios contratados por **EL ARRENDATARIO**, en su caso, aceptando este último que se aplique dicho

depósito a cubrir dichos conceptos. **EL ARRENDATARIO** no podrá aplicar unilateralmente dicho depósito al pago de rentas.

**SEXTA. LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN.** Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** se obliga a sujetarse a la normatividad aplicable al Centro Comercial CENTRO MAX BAJÍO, incluyendo la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, los Lineamientos de Operación que se agregan al presente contrato como Anexo y cualquier otro acuerdo emitido por su Asamblea General de Condóminos o por **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, por lo que **EL ARRENDATARIO** se obliga a observar y cumplir todas y cada una de dichas disposiciones, tanto generales como especiales, así como a darlas a conocer a su personal para que, del mismo modo, las cumplan y las hagan cumplir. En caso de que **EL ARRENDATARIO** incumpla.

**SEPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** Las partes acuerdan que son obligaciones del **ARRENDATARIO**, las siguientes: a) Utilizar el **ESPACIO ARRENDA** únicamente para el giro comercial señalado en la Carátula del presente contrato b) Solicitar autorización a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** para realizar cualquier montaje de equipo, anuncios, propagandas, publicidad u otro similar en el **ESPACIO ARRENDA**, así como abstenerse de instalar toldos, marquesinas y/u objetos que excedan los límites del **ESPACIO ARRENDA** o que afecten la estética general del Centro Comercial a juicio de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**; c) Contratar y pagar puntualmente todos los servicios que requieran para la operación de su establecimiento; d) No usar altoparlantes o anunciantes que en los pasillos pregonen sus mercancías y mantener niveles sonoros que no causen molestia a los vecinos; e) En caso de repartir volantes estos deberán ser exclusivamente del giro del establecimiento y en ningún caso podrán repartirse fuera del **ESPACIO ARRENDA**; f) Respetar el **ESPACIO ARRENDA** por lo que está estrictamente prohibido invadir u ocupar espacios aledaños con mercancías, equipos, mobiliario, entre otros; g) No permitir actos inmorales o ilegales dentro del **ESPACIO ARRENDA** o sus inmediaciones y denunciarlos, en su caso, a la Administración de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**; h) No almacenar en el **ESPACIO ARRENDA** sustancias o artefactos explosivos que puedan causar incendios o cualquier otra clase de siniestro; i) Mantener el **ESPACIO ARRENDA**, durante la vigencia del presente contrato, así como entregarlo a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** al finalizar el plazo del arrendamiento, en perfecto estado físico, de funcionamiento y de limpieza, incluyendo el retiro de cualesquier estructura, basura, cables sueltos, lámparas o cualquier otro material que pudiera poner en riesgo la seguridad de los visitantes al Centro Comercial CENTRO MAX BAJÍO o al propio **ESPACIO ARRENDA**; j) Contar con todos los derechos, licencias y contratos de uso para la utilización de cualesquier conceptos, marca, patente, diseño industrial, tema musical, personaje o cualesquier otra obra amparada por algún Derecho de Autor o de Propiedad Industrial; k) Contratar y pagar a las Autoridades Municipales todos los permisos, licencias o autorizaciones necesarias para la operación de su negocio en el **ESPACIO ARRENDA**; l) Entregar a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** toda la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; m) Guardar absoluta discreción de la Información Confidencial de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** al que tenga acceso y/o conocimiento por virtud del presente contrato; n) Cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, así como los Lineamientos de Operación y demás normativa del Condominio Centro Max Bajío, y o) Las demás que se indiquen en este contrato.

**OCTAVA. OBLIGACIONES DE CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** Las partes acuerdan que serán obligaciones de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** las siguientes: a) Entregar la posesión del **ESPACIO ARRENDA** en la fecha de firma del presente contrato; b) Suministrar la iluminación ambiental y nocturna del **ESPACIO ARRENDA**; c) Proporcionar los servicios de limpieza de los sanitarios del centro comercial y de recolección de basura, y d) Las demás que se indiquen en este contrato.

**NOVENA. NO EXCLUSIVIDAD DE GIRO COMERCIAL.** **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que no gozará de exclusividad para la explotación de su giro mercantil en el Centro Comercial CENTRO MAX BAJÍO y que únicamente podrá comercializar los productos inherentes a su giro o expresamente autorizados.

**DÉCIMA. MODIFICACIONES Y MEJORAS AL ESPACIO ARRENDA**. Las partes acuerdan que, para la realización de cualesquier proyecto de instalación,

adaptación, montaje y remoción de infraestructura y muebles en el **ESPACIO ARRENDA**, **EL ARRENDATARIO** deberá solicitar autorización previa y por escrito a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** conforme a lo establecido en los Lineamientos de Operación. Las obras correspondientes correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** no podrá modificar la estructura básica, la apariencia externa, las instalaciones o los servicios básicos del **ESPACIO ARRENDA**, ni hacer modificaciones sustanciales al mismo, sin antes haber obtenido la autorización por escrito **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** De igual forma, **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** podrá exigir al **ARRENDATARIO** que cambie o modifique de su proyecto cualquier módulo o mobiliario que no sea adecuado para el concepto y prototipo institucional del Centro Comercial CENTRO MAX BAJÍO. **EL ARRENDATARIO** está obligado a permitir que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** realice inspecciones para verificar el cumplimiento de lo establecido en la presente cláusula. En caso de incumplimiento, **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** tendrá la facultad de rescindir este contrato y/o exigir a **EL ARRENDATARIO** el pago de una pena convencional por \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.) más IVA por cada día natural en que incurra en incumplimiento.

**DÉCIMA PRIMERA. SEGURO.** Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** mantendrá asegurados los bienes muebles que establezca en el **ESPACIO ARRENDA** durante la vigencia del presente contrato y será responsable de cualquier daño o perjuicio que pueda ocasionar al **ESPACIO ARRENDA** y/o a las personas que visitan el Centro Comercial, derivado de cualquier siniestro ocurrido dentro de su establecimiento.

**DÉCIMA SEGUNDA. DEVOLUCIÓN DEL ESPACIO ARRENDA**. Las partes acuerdan que, una vez concluido el plazo del arrendamiento **EL ARRENDATARIO** se obliga a devolver a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** la posesión material y jurídica del **ESPACIO ARRENDA** en las condiciones en que se encontraba al momento de recibirla. Asimismo, **EL ARRENDATARIO**, desde este momento renuncia a cualquier derecho que la ley le pueda otorgar en relación a prorrogar tácitamente la vigencia del presente instrumento, así como a cualquier derecho de preferencia. En caso de que, una vez concluido el plazo del arrendamiento **EL ARRENDATARIO** continúe ocupando el **ESPACIO ARRENDA**, se generará una pena convencional de \$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.) más IVA diarios durante el tiempo que persista el incumplimiento.

**DÉCIMA TERCERA. CONFIDENCIALIDAD.** **EL ARRENDATARIO** se compromete a guardar estricta reserva y a no divulgar, directa o indirectamente, sin autorización expresa de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, la Información Confidencial que le fuere proporcionada para el cumplimiento del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL.** **EL ARRENDATARIO** se obliga a contar con todos los derechos, licencias y contratos para la utilización de cualesquier concepto, marca, patente, diseño industrial, tema musical, personaje o cualesquier otra obra amparada por algún Derecho de Autor o de Propiedad Industrial que utilice en el **ESPACIO ARRENDA**.

**DÉCIMA QUINTA. PERMISOS, LICENCIAS Y ASPECTOS REGULATORIOS.** **EL ARRENDATARIO** se obliga, desde la fecha de inicio y durante la vigencia del presente contrato, a contar con todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para operar su giro comercial, especialmente en materia de medio ambiente, protección civil, bomberos, desarrollo urbano, entre otras, así como a adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier siniestro dentro del **ESPACIO ARRENDA**. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a realizar todos los actos jurídicos y legales necesarios para evitar que, por cualquier tipo de resolución de autoridad federal, estatal o municipal, se imponga algún tipo de medida de seguridad en el **ESPACIO ARRENDA** mediante la cual se impida, parcial o totalmente su aprovechamiento o uso. Las partes acuerdan que, en el supuesto de existir alguna visita de verificación por cualquier tipo de autoridad dentro del **ESPACIO ARRENDA**, **EL ARRENDATARIO** se obliga a notificarlo por escrito al **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, el mismo día en que se inicie dicho procedimiento.

**DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDADES.** Las partes acuerdan que todas las relaciones laborales y de cualquier otra índole establecidas entre **EL ARRENDATARIO** y el personal que éste contrate, subcontrate o emplee para la operación del negocio establecido en el **ESPACIO ARRENDA**, se

entenderán única y exclusivamente establecidas con éste en su calidad de patrón o empleador y, por lo mismo, no existirán relaciones laborales ni de ninguna otra índole entre dicho personal y **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, por lo que **EL ARRENDATARIO** será el único responsable de cumplir las obligaciones y pasivos laborales, fiscales, sindicales y administrativas, ante dichos trabajadores y ante todo género de autoridades incluyendo, entre otras, las judiciales, administrativas del trabajo, del Instituto Mexicano del Seguro Social y del INFONAVIT. Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO**, se obliga a responder de los conflictos y controversias que se llegaren a derivar, así como a sacar en paz y a salvo, reembolsar cualquier erogación que tenga necesidad de realizar, así como a indemnizar a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, sus funcionarios, directores, representantes y empleados, así como a los asistentes o cualquier tercero que acuda al Centro Comercial **CENTRO MAX BAJÍO** por cualquier pérdida, daño, lesión, gasto, multa, sanción, reclamación de terceros, acción, demanda o denuncia, incluyendo los honorarios de abogados, costos de litigio, gastos o cantidades pagadas en arreglos, causados por sus representantes, agentes, subcontratistas o empleados, por: a) Negligencia, actos premeditados, omisiones y/o, en general, el incumplimiento de lo dispuesto en el presente contrato, y b) Violaciones a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia Penal, Laboral, Fiscal, Protección Civil, Bomberos, Tránsito, Policía, Aseo Público, Autoral o Intelectual o por no guardar la debida reserva respecto a la Información Confidencial que le sea proporcionada. Asimismo, las partes acuerdan que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** no se hace responsable de los daños que resulten a **EL ARRENDATARIO** o a cualquiera de sus bienes o personal ubicados en el **ESPACIO ARRENDA**DADO provocados por desastres naturales como inundaciones, deslizamientos de tierra, etc, o bien, contingencias de seguridad pública o de salud, cambios de voltaje, robo, incendio o disposiciones dictadas por las autoridades de cualquier orden de gobierno; al igual que por causa de revoluciones, plantones, mitines, rebeliones, guerra, revueltas populares, huelgas, conmoción civil, emergencia pública o sanitaria, casos de fuerza mayor, así como cualquier daño causado por terceras personas. Los anteriores supuestos son enunciativos más no limitativos siempre que sean ajenos a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**. Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de que alguna situación o incidente afecte la tranquilidad y el desarrollo normal de la operación del establecimiento, **EL ARRENDATARIO** autoriza, desde este momento, la intervención de **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** para garantizar la integridad física de los asistentes, así como el buen estado de las instalaciones. Queda estrictamente prohibido para el **ARRENDATARIO** utilizar el **ESPACIO ARRENDA**DADO para realizar cualquier tipo de hecho o actividad que pueda considerarse como un hecho ilícito o delito, en términos de lo establecido en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, incluyendo sin limitar, así como para destinarlo a ocultar bienes producto de algún hecho que pudiera constituirse como delito, entendiéndose por ocultar, para los efectos de este contrato, la acción de esconder o transformar bienes que son producto de un hecho que pueda ser constitutivo de delito, por mezcla de bienes, la suma o aplicación de dos o más bienes que llegasen a ser considerados como instrumento o producto de un hecho ilícito o delito. Para el caso de que el **ARRENDATARIO** infrinja o incumpla el contenido de esta cláusula y **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, se viera afectado en su patrimonio, sobre todo en los derechos de posesión o propiedad del **ESPACIO ARRENDA**DADO con motivo del inicio de un procedimiento de extinción de dominio o por sentencia que así lo declare, el **ARRENDATARIO** tendrá la obligación de cubrir y pagar todos los gastos que se originen con motivo del mismo, incluyendo sin limitar, los honorarios de abogados, así como a pagar a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, el valor total del **ESPACIO ARRENDA**DADO, en el supuesto de que, por cualquier situación, **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, se vea privado de la propiedad o posesión total o parcial de dicho inmueble. El valor del **ESPACIO ARRENDA**DADO será de acuerdo con el resultado del avalúo comercial realizado por un perito designado por una institución de crédito.

**DÉCIMA SÉPTIMA. RESPONSABLE DEL SEGUIMIENTO.** Las partes señalan como **RESPONSABLES DE SEGUIMIENTO** del presente contrato a las señaladas en la Carátula del presente contrato. Asimismo, las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** es el responsable de dar el debido cumplimiento a las obligaciones que contrae conforme al presente contrato y de realizar sus actividades con los mayores estándares de calidad para los asistentes al Centro Comercial **CENTRO MAX BAJÍO**. No obstante lo anterior, **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.**, podrá requerir, en cualquier momento, al **ARRENDATARIO**, le informe sobre el estado que guarda el cumplimiento de sus obligaciones

conforme a lo pactado en este instrumento, mismo que se obliga a entregar a **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** por escrito, el mismo día de su requerimiento, obligándose también a cumplir con las instrucciones que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** le dirija por conducto del **RESPONSABLE DE SEGUIMIENTO** o cualquier otro de sus funcionarios.

**DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO.** **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar, transferir o ceder el **ESPACIO ARRENDA**DADO o los derechos generados por virtud del presente contrato, a ningún tercero, en forma total o parcial.

**DÉCIMA NOVENA. CAUSALES DE RESCISIÓN.** Serán causas de rescisión, aplicables al **ARRENDATARIO**, las siguientes: a) La falsedad o inexactitud de la información proporcionada por **EL ARRENDATARIO** y vertida dentro del Capítulo de Declaraciones de este contrato; b) El incumplimiento con uno de los pagos del precio de la renta, en la forma y fechas establecidos para ello en el presente contrato; c) El incumplimiento con el pago de las penalizaciones a que se hiciera acreedor en caso de la inobservancia de lo establecido en el presente contrato; d) El incumplimiento con los plazos que le sean indicados por **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** para realizar la instalación, adaptación, modificaciones, montaje y apertura del **ESPACIO ARRENDA**DADO; e) La falta de responsabilidad consistente en la falta de aplicación de las normas, políticas y procedimientos que establezcan la legislación federal, estatal y municipal aplicable, respecto a las medidas de seguridad, protección civil, bomberos y en general, cualesquier otra, necesaria para garantizar la seguridad de los asistentes al Centro Comercial **CENTRO MAX BAJÍO**; f) La existencia de cualesquier reclamación de terceros en relación con el uso de cualesquier obra o figura jurídica protegida por Derechos de Propiedad Industrial o Intelectual, utilizada en el establecimiento; g) Subarrendar, transferir o ceder el **ESPACIO ARRENDA**DADO, o los derechos generados del presente contrato, a cualesquier tercero, en forma total o parcial, h) El incumplimiento con las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, así como los Lineamientos de Operación y demás normativa del Condominio Centro Max Bajío, e i) En general, por cualquier causa de incumplimiento al contenido del presente contrato.

**VIGÉSIMA.- PENA CONVENCIONAL.** Las partes acuerdan que, para el caso de incumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente contrato que no establezcan una penalización específica y con independencia de las acciones de rescisión del presente contrato, **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** podrá solicitar a **EL ARRENDATARIO**, el pago de una pena convencional del \$1,000.00 (un mil pesos 00/100 M.N.) más IVA, diarios, durante todo el tiempo que dure el incumplimiento.

**VIGÉSIMA PRIMERA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO.** Las partes acuerdan que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** podrá suspender temporalmente, por causas justificadas, en todo o en parte, el presente contrato de arrendamiento, previa notificación, por escrito, que haga a **EL ARRENDATARIO**, sin que ello implique su terminación definitiva. Dicha notificación contendrá la justificación de la referida suspensión temporal, así como la fecha estimada en que podría reanudarse dicho arrendamiento, una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. VIGENCIA.** El presente contrato se celebra por el período señalado en la Carátula del presente instrumento. No obstante lo anterior, las partes acuerdan que **CENTRO MAX BAJÍO, A.C.** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo, sin responsabilidad alguna, cuando concurren razones de interés general o público, contingencia de seguridad pública o sanitaria, caso fortuito o fuerza mayor, mediante una simple notificación por escrito dirigida al **ARRENDATARIO**, o bien, por cualesquier otra causa, previa notificación que haga al **ARRENDATARIO** con, al menos, 5 días de anticipación. Las partes acuerdan que el presente contrato es de cumplimiento forzoso para **EL ARRENDATARIO**, por lo que, para el caso de que, por cualesquier causa, éste no ocupara el **ESPACIO ARRENDA**DADO, deberá pagar el precio de la renta correspondiente a todo el plazo del arrendamiento.

**VIGÉSIMA TERCERA. RELACIONES ENTRE LAS PARTES.** Las partes acuerdan que cada una mantendrá su propia personalidad jurídica, por lo que el presente contrato no podrá considerarse como una relación laboral, alianza estratégica o comercial, asociación o sociedad en participación, ya que cada parte, con relación al presente contrato, tiene la obligación de cumplir en forma individual con las obligaciones que son establecidas en el mismo.

**VIGÉSIMA CUARTA. DOMICILIOS.** Las partes, en ejercicio de sus derechos sustantivos, señalan como domicilios convencionales para la práctica de todo

aviso o notificación que se relacione con el presente contrato, los señalados en la Carátula o Declaraciones del presente instrumento y, en el caso del ARRENDATARIO, éste expresamente autoriza que se realicen en el ESPACIO ARRENDAZO, no obstante no habite en el mismo en virtud de que se trata de un local comercial, por lo que cualquier notificación se tendrá como legalmente válida en dichos domicilios sin que ninguna de las partes pueda alegar desconocimiento.

**VIGÉSIMA QUINTA. ENCABEZADOS.** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento tienen el propósito de facilitar su lectura, por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este contrato deberá atenderse exclusivamente al contenido de sus declaraciones y cláusulas y de ninguna manera al título de estas últimas. Asimismo, en caso de controversia entre lo establecido en el presente contrato y sus anexos, en caso de que los hubiere, prevalecerá lo establecido en este contrato.

**VIGÉSIMA SEXTA. ACUERDO TOTAL.** Ambas partes manifiestan su conformidad de que el presente contrato será el único válido respecto a la regulación, características y condiciones de cumplimiento del objeto del mismo,

Leído que fue por las partes el presente instrumento y enteradas de su alcance y fuerza legales, lo firman en León, Estado de Guanajuato, el 1 de enero de 2025.

EL ARRENDADOR  
CENTRO MAX BAJÍO, A.C.  
REPRESENTADO POR  
DANIEL HERNÁNDEZ RUIZ

EL ARRENDATARIO  
PRODUCTOS NATURALES KOPPARA DE BAJÍO, S.A. DE C.V.  
REPRESENTADO POR  
ERIKA COLÍN GUTIÉRREZ

## ANEXO

KOPPARA – PRODUCTOS NATURALES KOPPARA DEL BAJÍO, S.A. DE C.V.  
Módulo 10, Pasillo 1 entre locales 15 y 66



*Daniel*  
EL ARRENDADOR  
CENTRO MAX BAJÍO, A.C.  
REPRESENTADO POR  
DANIEL HERNÁNDEZ RUIZ

*Erika*  
EL ARRENDATARIO  
PRODUCTOS NATURALES KOPPARA DE BAJÍO, S.A. DE C.V.  
REPRESENTADO POR  
ERIKA COLÍN GUTIÉRREZ