

CONTRATO DE COMODATO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANDERAS BAY CHARITIES, INC., (BBC), REPRESENTADA POR AMY MARGARET WELCH, EN LO SUCESIVO IDENTIFICADO COMO LA "COMODANTE"; Y POR OTRA PARTE, AMIGOS DE LA CRUZ DE HUANACAXTLE ASOCIACIÓN CIVIL, (AMIGOS) REPRESENTADA POR CYNTHIA ARIANNA DEL PINO TAPIA, (EN LO SUCESIVO IDENTIFICADOS COMO LA "COMODATARIA"); Y COLECTIVAMENTE IDENTIFICADAS COMO LAS "PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

- I. Declara la **COMODANTE**, por conducto de su apoderada:
- A. Que **BBC** es una persona moral extranjera constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos de América.
- B. Que su apoderada cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente acto jurídico en su nombre y representación, tal y como lo hace constar mediante escritura pública 23,414, veintitrés mil cuatrocientos catorce, de fecha 02 dos de junio del 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Jorge Rogelio Careaga Pérez, Notario Público Número 4 cuatro de la primera demarcación notarial del Estado de Nayarit, las cuales hasta la fecha no le han sido revocadas, modificadas o restringidas a la fecha de celebración del presente instrumento.
- C. Que su representada tal y como consta mediante escritura pública número 23,617 veintitrés mil seiscientos diecisiete, de fecha 14 catorce de julio del 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Jorge Rogelio Careaga Pérez, Notario Público Número 4 cuatro de la primera demarcación notarial del Estado de Nayarit, es fideicomisaria y posesionaria del lote número 11 once, de la manzana 026 cero, veintiséis, zona 01 cero, uno, y la construcción en el incorporada consistente en un edificio marcado con el número 27 veintisiete de la calle Langosta, en la Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de

FREE LEASE AGREEMENT ENTERED BY AND BETWEEN BANDERAS BAY CHARITIES, INC. (BBC), HEREIN REPRESENTED BY AMY MARGARET WELCH, (HENCEFORTH THE "BAILOR"); AND, ON THE OTHER SIDE THE ENTITIES AMIGOS DE LA CRUZ DE HUANACAXTLE ASOCIACIÓN CIVIL (AMIGOS), REPRESENTED BY CYNTHIA ARIANNA DEL PINO TAPIA, (HENCEFORTH, THE "BAILEE"); UNDER THE FOLLOWING REPRESENTATIONS AND CLAUSES:

STATEMENTS:

- I. The **BAILOR** declares, through its proxy:
- A. That **BBC** is a limited liability company organized under laws in the United States of America.
- B. That its legal representative has the necessary capacities to enter this legal act in its name and representation, as evidenced with public deed 23,414 (twenty-three thousand four hundred fourteen), dated June 02 (two) of 2022 (two thousand twenty-two), granted before the attestation of Mr. Jorge Rogelio Careaga Perez, Notary Public number 4 (four) of the first notarial demarcation in the State of Nayarit, which up to this date of execution of this instrument have not been revoked, modified or restricted.
- C. That its principal, as evidenced with public deed 23,617 (twenty-three thousand six hundred seventeen), dated July 14 (fourteen) of 2022 (two thousand twenty-two), granted before the attestation of Mr. Jorge Rogelio Careaga Perez, Notary Public number 4 (four) of the first notarial demarcation in the State of Nayarit, holds legal ownership of the property identified as lot number 11 (eleven), of block 026 (zero, twenty-six), zone 01 (zero, one), and the construction over it found, consisting of building number 27 (twenty-seven) of calle Langosta, in la Cruz de Huanacaxtle, Municipality of Bahía de Banderas,

Nayarit, con una superficie de 475.00 m2 (cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados), (en adelante para efectos del presente contrato el "INMUEBLE").

--- Datos Catastrales.- El **INMUEBLE** cuenta con número de cuenta predial U001738, y clave catastral: 20-016-01-014-011-000.

- D. Que el **INMUEBLE** se encuentra libre de todo tipo de gravámenes, al corriente en el pago de todo tipo de servicios que recibe y al corriente en el pago del impuesto predial.
- E. Que el **INMUEBLE** se encuentra libre de comodatario(s) o poseedor(es) alguno(s).
- F. Que el **INMUEBLE** no forma parte de otro contrato, convenio o acuerdo, ni presenta limitación alguna en cuanto a su posesión y/o dominio.
- G. Que el **INMUEBLE** nunca ha sido materia de ninguna acción legal y no ha sido notificado o tiene conocimiento de ningún conflicto de carácter legal sobre el **INMUEBLE**, sea en materia penal, civil, laboral, mercantil, administrativo, agrario o de cualquier otra materia.
- H. Que es deseo de su representada conceder a la **COMODATARIA** a título gratuito el uso y goce temporal del **INMUEBLE**, únicamente para los fines que más adelante se indican.

II. Declara la **COMODATARIA**, por conducto de su apoderada:

- A. **AMIGOS** es una asociación civil de nacionalidad Mexicana, sin fines de lucro, debidamente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, tal y como se hizo constar en escritura pública número 16,686 dieciséis mil seiscientos ochenta y seis, de fecha 04 cuatro de diciembre del 2014 dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Jorge Rogelio Careaga Pérez, Notario Público Número 4 cuatro de la primera demarcación notarial del Estado de Nayarit, la cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de

Estado de Nayarit, with a surface area of 475.00 m2 (four hundred seventy-five square meters), (hereafter the "**PROPERTY**").

--- Cadaster Information.- The **PROPERTY's** property taxes account number is U001738, and cadaster code: 20-016-01-014-011-000.

- D. That the **PROPERTY** is free of all types of levies, current with the payment of all types of services it receives and current at the payment of property taxes.
- E. That the **PROPERTY** is free of bailees, or possessors whatsoever.
- F. That the **PROPERTY** is no part of some other contract, covenant, or agreement, nor does it present any limitation at its possession and/or ownership.
- G. That the **PROPERTY** has never been matter of any legal action and has not been notified or has any knowledge of some conflict of legal character over the **PROPERTY**, whether criminal, civil, labor, mercantile, administrative, agrarian or of any other matter.
- H. It is their will to deliver to the **BAILEE** a temporary free use and enjoyment of the **PROPERTY** for the purposes established hereunder.

II. The **BAILEE** declares, through its proxy:

- A. **AMIGOS** is a Mexican Civil Association duly organized as per Mexican law, with no profit purposes, duly organized under Mexican law as evidenced with public deed number 16,686 (sixteen thousand six hundred eighty-six), dated December 04 (four) of 2014 (two thousand fourteen), granted before the attestation of Mr. Jorge Rogelio Careaga Perez, Notary Public number 4 (four) of the first notarial demarcation in the State of Nayarit, which was duly recorded with the Public Registry of Property and

la Propiedad y del Comercio con sede en Bucerias en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, bajo datos de registro: libro 35, sección IV, sin serie, partida 6.

- B. Que su apoderada cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente acto jurídico en su nombre y representación, las cuales hasta la fecha no le han sido revocadas, modificadas o restringidas a la fecha de celebración del presente instrumento.
- C. Que conoce el **INMUEBLE** materia del presente Comodato y es su deseo recibirlo en el estado en que se encuentra, para destinarlo como Centro Comunitario para el desarrollo del objeto social de AMIGOS.

Atentas las **PARTES** a las declaraciones formuladas con anterioridad manifiestan su conformidad en otorgar lo que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.-

La **COMODANTE** concede a la **COMODATARIA** en forma gratuita la posesión y el uso del **INMUEBLE** descrito en la declaración primera inciso C) del presente Contrato aceptándolo esta última en el estado en que se encuentra, obligándose a conservarlo conforme sea requerido por la **COMODANTE**, y en el entendido de que cualquier mejora al mismo deberá ser autorizado por la **COMODANTE**.

SEGUNDA.- VIGENCIA.-

La vigencia del presente Contrato será por un plazo de **(1) un año** contado a partir de la firma del presente Contrato, con la posibilidad de extender dicho término de manera automática por plazo similar, salvo que la **COMODANTE** o la **COMODATARIA** lo den por terminado con las formalidades descritas en la Cláusula Décima del presente Contrato; quedando obliga la **COMODATARIA** a devolver a la **COMODANTE**, el multicitado bien **INMUEBLE**, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno, libre de ocupantes, sin adeudos, gravámenes o carga alguna y en condiciones de servir adecuadamente.

Commerce based in Bucerias, in the Municipality of Bahia de Banderas, Nayarit, under registry data: Book 35, section IV, no series, entry 6.

- B. Its proxy has legal capacity sufficient to enter into this contract in their behalf, which to the date of this instrument have not been revoked, modified or restricted.

That they know the **PROPERTY** matter of this Bailment agreement and it is their wish to receive it as is, to be used as Community Center for the development of AMIGOS' social purpose.

Heeding the above representations, the **PARTIES** now declare their agreement to grant the following

CLAUSES:

FIRST.- PURPOSE.-

The **BAILOR** hereby grants a free lease the use of the **PROPERTY** described in representation first, paragraph C) of this contract, the latter taking over it in the physical state it finds itself now, the **BAILEE** being bound to keep it as required by the **BAILOR** and with the understanding that any improvement must be authorized by the **BAILOR**.

SECOND.- TERM.-

The term of this contract shall be **(1) one year** counted as of the signing of this contract, with the possibility of an automatic extension of said term for another like one, except that the **BAILOR** or the **BAILEE** would render it terminated following the formalities described in Clause Tenth of this Contract; the **BAILEE** being bound to return the mentioned **PROPERTY** to the **BAILOR** without need of any notice or requirement, free of tenants, with no debts, liens or charges whatsoever, and in conditions to adequately be used.

La **COMODATARIA** renuncia expresamente al derecho de preferencia y al tanto que establecen los artículos 1676, 1677 y 1819 del Código Civil para el Estado de Nayarit.

TERCERA.- USO.-

El uso exclusivo para el que la **COMODATARIA** se obliga a utilizar el **INMUEBLE** será únicamente para el uso de Centro Comunitario para el desarrollo del objeto social de **AMIGOS**.

CUARTA.- MEJORAS.-

La **COMODATARIA** no podrá hacer variaciones al **INMUEBLE**, aun con carácter de mejora, sin el previo consentimiento otorgado por escrito de la **COMODANTE**; en el entendido que, en caso de haberlas, al término de la vigencia del presente Contrato, todas las mejoras que la **COMODATARIA** haya hecho al **INMUEBLE**, ya sean útiles o de ornato, quedarán en beneficio del mismo. No pudiendo reclamar la **COMODATARIA** compensación alguna.

QUINTA.- GASTOS.-

La **COMODATARIA** deberá conservar y mantener en buen estado el **INMUEBLE**, realizar todas las reparaciones que sean necesarias o bien de mantenimiento, y así mismo deberá cubrir el pago de todos los servicios, tales como luz, agua, teléfono, gas, cable, seguro de la **COMODATARIA** en cuanto a los contenidos muebles del **INMUEBLE**, el cual se describirá más adelante, así como las comisiones anuales fiduciarias, toda vez las **PARTES** entienden que el **INMUEBLE** está sujeto a un fideicomiso, tal y como se hizo mención en la declaración I inciso C) del presente Contrato.

Las **PARTES** acuerdan que el únicamente el pago predial del **INMUEBLE** será cubierto por la **COMODANTE**.

Todos los gastos que realice la **COMODATARIA** para el mantenimiento y la conservación del **INMUEBLE** serán pagados por ella y serán en beneficio de la **COMODANTE**; en el momento en el que el presente contrato deje de surtir efectos, la **COMODANTE** no tendrá ninguna obligación de reembolsar a la

The **BAILEE** specifically waives the right of preference and first refusal established in articles 1676, 1677 and 1819 of the Civil Code for the State of Nayarit.

THIRD.- USE.-

The sole use for which the **BAILEE** undertakes to use the **PROPERTY** shall be solely for the use of the Community Center for the development of **AMIGOS'** social purpose.

FOURTH.- IMPROVEMENTS.-

The **BAILEE** shall not be able to perform variations to the **PROPERTY**, even as improvements, without the prior consent granted in writing by the **BAILOR**, with the understanding that, should there be any, at the end of the terms of this Contract, all of the improvements the **BAILEE** would have made to the **PROPERTY**, whether useful or of ornate, shall remain to the benefit of it. The **BAILEE** not being able to claim for any compensation.

FIFTH.- EXPENSES.-

The **BAILEE** must keep and conserve the **PROPERTY** in good state, carry out all necessary repairs or else its maintenance, and shall further pay for all services such as electricity, water, telephone, gas, cable, **BAILEE's** insurance with respect to the furniture contents of the **PROPERTY**, which will be described below, as well as the annual trustee fees, for the **PARTIES** do understand that the **PROPERTY** is subject to a trust, as was mentioned within representation I paragraph C) of this Contract.

The **PARTIES** agree that only property taxes payment of the **PROPERTY** shall be paid by the **BAILOR**.

All expenses made by the **BAILEE** towards maintenance and conservation of the **PROPERTY** shall be paid by them and shall be to the benefit of the **BAILOR**; as soon as this contract is no longer effective, the **BAILOR** shall be under no obligation to reimburse the **BAILEE** of any of the maintenance and improvement expenses of the **PROPERTY**.

COMODATARIA los gastos por mantenimiento y mejoras del **INMUEBLE**.

SEXTA.- SEGUROS.-

Las **PARTES** acuerdan que, durante la vigencia del presente Contrato, tanto la **COMODANTE** como la **COMODATARIA** de forma independiente y a su favor, mantendrán asegurado el **INMUEBLE y sus contenidos**, la **COMODANE** por lo que corresponde al **INMUEBLE** con lo que respecta al Edificio, y la **COMODATARIA** en cuanto a los contenidos muebles del **INMUEBLE** al menos en caso de sucesos como incendios, huracanes, tsunamis, terremotos; por una suma que en conjunto deberá ser por la cantidad de **MXN\$2,000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos Mexicanos)**. Debiendo ambas **PARTES**, cubrir el importe de la póliza que les corresponda, asegurándose de incluir el comprobante de pago y la póliza correspondiente, los cuales quedarán anexos al presente contrato bajo el **Anexo A**.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE HACER.-

La **COMODATARIA** se obliga a:

- Anexo*
- A. Permitir el acceso a la **COMODANTE** o a las personas por ella autorizadas al **INMUEBLE** con el objeto de supervisar y verificar que la **COMODATARIA** esté cumpliendo con todas las obligaciones contraídas en el presente Contrato, siempre y cuando la **COMODANTE** se programe para la visita con la **COMODATARIA**.
 - B. Mantener el **INMUEBLE** en buen estado de conservación.
 - C. A notificar la baja, cancelación y/o cambio de domicilio de los servicios la **COMODATARIA** haya dado de alta en el **INMUEBLE**, así como de todas las obligaciones que haya adquirido en relación con el uso establecido en el **INMUEBLE**, lo que deberá comprobar a la **COMODANTE** previo a la terminación del presente.

OCTAVA.- PÉRDIDA DEL INMUEBLE.-

La **COMODATARIA** responde de la pérdida del **INMUEBLE**, aun cuando la pérdida se derive de caso fortuito o fuerza mayor, lo anterior, sólo en cuanto a los contenidos muebles del **INMUEBLE**.

SIXTH – INSURANCE.-

The **PARTIES** agree that, during the term of this Contract, both the **BAILEE** and the **BAILOR**, independently and in their favor, shall keep the **PROPERTY** and its contents insured, the **BAILEE** with respect to the **PROPERTY** with respect to the Building, and the **BAILOR** with respect to the furniture contents of the **PROPERTY** at least in case of events such as fire, hurricanes, tsunamis, earthquakes; for a sum that together shall be in the amount of **MXN\$2,000,000.00 (two million pesos 00/100 Mexican Legal Currency)**. Both **PARTIES** shall cover the amount of the corresponding policy, making sure to include proof of payment and the corresponding policy, which shall be attached to this contract under **Exhibit A**.

SEVENTH.- OBLIGATIONS TO DO.-

The **BAILEE** is bound to:

- A. Allow access to the **PROPERTY** to the **BAILOR** or the persons authorized by them, with the purpose of supervising and verifying that the **BAILEE** is in fulfillment of all of the obligations undertaken with this Contract, provided that the **BAILOR** schedules the visit with the **BAILEE**.
- B. Keep the **PROPERTY** in good state of conservation.
- C. File notice of the discharge, cancellation and/or change of address the **BAILEE** would have used at the **PROPERTY**, and also of all other obligations they would have acquired with regards to the use established at the **PROPERTY**, which is to be evidenced to the **BAILOR** prior to the termination of this contract.

EIGHTH.- LOSS OF THE PROPERTY.-

The **BAILEE** shall be held responsible for the loss of the **PROPERTY**, even if such loss derives from fortuitous case or force majeure, the foregoing only with respect to the furniture contents of the **PROPERTY**.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS.-

Las **PARTES** expresamente convienen en que la **COMODATARIA** no podrá ceder o traspasar los derechos que le corresponden en el presente Contrato. El incumplimiento por parte de la **COMODATARIA** a lo previsto en la presente Cláusula será causal de rescisión del presente Contrato y, asimismo, la **COMODANTE** podrá exigir el pago de los daños y perjuicios correspondientes.

DÉCIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.-

Las **PARTES** acuerdan que cuando cualquiera de las **PARTES** quiera dar por terminado de forma anticipada el presente Contrato, deberá avisar a la contraparte por escrito, con **30 treinta días calendario de anticipación**.

DÉCIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES .-

Todos los avisos y comunicaciones que deban hacerse las **PARTES** se harán por escrito entregado en forma fehaciente en los domicilios que para tal efecto se indican a continuación:

LA COMODANTE:

Banderas Bay Charities, Inc
505 N Tomahawk Is Dr
Portland, Oregon, C.P. 97217
WhatsApp +1 503 516 4757
Email: amywelchpdx@comcast.net

LA COMODATARIA:

Amigos de La Cruz de Huanacastle, A.C.
Carretera Punta Mita, Km 1.6, La Puntilla, B6
Cruz de Huanacastle, Nayarit, C.P. 63734
Bahía de Banderas, Nayarit, México
WhatsApp +1 503 516 4757
Email: amywelchpdx@comcast.net

Mientras las **PARTES** no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos para todos los efectos legales a que haya lugar.

NINTH.- TRANSFER OF RIGHTS.-

The parties specifically agree that the **BAILEE** shall not be able to convey or transfer the rights they have over this Contract. Breach by the **BAILEE** to stipulations in this Clause shall be cause of termination of this Contract and furthermore, the **BAILOR** shall be able to demand payment of the corresponding damages and harm.

TENTH.- EARLY TERMINATION.-

The **PARTIES** agree that when any of the **PARTIES** would want to render this Contract terminated in advance, they must file notice with the other, at least **30 (thirty) calendar days in advance**.

ELEVENTH.- NOTICES.-

All notices and communications that are to be made to either **PARTY** shall be made in writing and delivered in a trustworthy manner at the addresses to such effect following mentioned:

THE BAILOR:

Banderas Bay Charities, Inc
505 N Tomahawk Is Dr
Portland, Oregon 97217
WhatsApp +1 503 516 4757
Email: amywelchpdx@comcast.net

THE BAILEE:

Amigos de La Cruz de Huanacastle, A.C.
Carretera Punta Mita, Km 1.6, La Puntilla, B6
Cruz de Huanacastle, Nayarit, C.P. 63734
Bahía de Banderas, Nayarit, Mexico
WhatsApp +1 503 516 4757
Email: amywelchpdx@comcast.net

For as long as either of the **PARTIES** does not serve notice in writing to the other of a change of address, all notices, notifications, and further judicial and extrajudicial diligences made at the mentioned addresses shall come into full legal effect appropriate.


<p>DÉCIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES.- Ninguna modificación o renuncia a disposición alguna del presente instrumento y ningún consentimiento dado a cualquiera de las PARTES para divergir de los términos y condiciones del mismo, surtirá efectos a menos que conste por escrito y se suscriba por ambas PARTES.</p> <p>DÉCIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN.- Para la interpretación o fallo, en su caso, del contenido y alcance de las cláusulas del presente Contrato, las PARTES se someten expresamente desde ahora a la jurisdicción de los Tribunales de Bahía de Banderas, Nayarit, renunciando desde ahora, al fuero que les pudiere corresponder en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.</p> <p>Leído el contenido del presente Contrato a los que en él intervinieron, bien enterados de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo y lo firman por triplicado el 30 de octubre del 2022, en la Cruz de Huanacaxtle, Bahía de Banderas, Nayarit.</p>	<p>TWELFTH.- MODIFICATIONS.- No modification or waiver of any provision in this instrument and no consent given to any of the PARTIES to diverge from the terms and conditions herein, shall come into effect unless it is recorded in writing and signed by both PARTIES.</p> <p>THIRTEENTH.- JURISDICTION.- For the interpretation or award, if appropriate, of the contents and scope of the clauses of this Contract, the PARTIES specifically subject from this moment on to the jurisdiction of Courtrooms in Bahia de Banderas, Nayarit, waiving from this moment on to the venue that may correspond to them by reason of their present or future addresses or for any other reason.</p> <p>The contents in this Contract read to the intervening parties, aware of its scope and contents, they declare their agreement to the same and sign it in three counterparts on October 30, 2022, in Cruz de Huanacaxtle, Bahía de Banderas, Nayarit.</p>
--	---

LA COMODANTE / BAILER



BANDERAS BAY CHARITIES, INC.
Representada por su apoderada
AMY MARGARET WELCH

LA COMODATARIA / BAILEE




AMIGOS DE LA CRUZ DE HUANACAXTLE, A.C.
Representada por su apoderada
CYNTHIA ARIANNA DEL PINO TAPIA

TESTIGOS / WITNESSES



Nombre:/Name:



Nombre:/Name: