

**MUNICIPIO TIZAYUCA, HIDALGO**  
**2024-2027**  
**PLACA DE FUNCIONAMIENTO**  
**SERVICIOS**

**FOLIO**  
No. 0056

**PLACA No.**  
04-007-SCEA-024

**DENOMINACIÓN  
RAZÓN SOCIAL:**

**EL GATO LECTOR**



**DOMICILIO:**

**AV. JUÁREZ SUR, NO. 33, COL. ATEMPA, TIZAYUCA,  
HIDALGO.**

**PROPIETARIO O  
REPRESENTANTE LEGAL:**



**ACTIVIDAD/GIRO:**

**CAFETERÍA**

**HORARIO:**

**07:00 - 21:30 HRS.**

**ANTECEDENTES:**

**PLACA DE FUNCIONAMIENTO**

**CLAVE CATASTRAL: 6904013300008**

**M2: 56**

**TIZAYUCA, HGO. A 29 DE AGOSTO DEL 2025**



**L.C. DAMARIS ALEJANDRA SALINAS GUTIÉRREZ**  
**DIRECTORA DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y COMERCIO DEL**  
**MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HIDALGO.**

LA PRESENTE PLACA DE FUNCIONAMIENTO SE EXPIDE CONFORME A LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 56 FRACCIÓN II INCISO K), 57 FRACCIÓN V Y XIX, 60 FRACCIÓN II, INCISO F) II Y M) Y 108 FRACCIÓN XVII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN LA ENTIDAD, ASÍ COMO LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 166, 168, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 199 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL BANDO DE POLICÍA Y GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HIDALGO.

ESTA PLACA DE FUNCIONAMIENTO ES INTRANSFERIBLE Y NO NEGOCIABLE; Y ÚNICAMENTE SERA VALIDA Y EXCLUSIVAMENTE PARA LA ACTIVIDAD O GIRO CONCEDIDO Y PARA EL DOMICILIO AQUÍ ESPECIFICADO Y LE ESTA PROHIBIDO INVADIR LA VÍA PUBLICA EN EL EJERCICIO DE SUS ACTIVIDADES.

ESTA PLACA DE FUNCIONAMIENTO DEBERÁ DE FIJARSE A LA VISTA Y PARA ESTAR VIGENTE DEBERÁ TENER EL REFRENDO CORRESPONDIENTE Y LA INACTIVIDAD DEL GIRO EN UN PLAZO DE 60 DÍAS SERA MOTIVO DE CANCELACIÓN.

LA PRESENTE LICENCIA/PLACA DE FUNCIONAMIENTO SOLO ES VALIDA POR EL AÑO FISCAL EN LA QUE SE REALIZÓ SU EXPEDICIÓN.

**FOLIO**

**No. 0056**

**PLACA DE FUNCIONAMIENTO**  
**SERVICIOS**

**PLACA No.**

**04-007-SCEA-024**

**DENOMINACIÓN**  
**RAZÓN SOCIAL:**

**EL GATO LECTOR**

**DOMICILIO:**

**AV. JUÁREZ SUR, NO. 33, COL. ATEMPA, TIZAYUCA,**  
**HIDALGO.**

**PROPIETARIO O**  
**REPRESENTANTE LEGAL:**

**VERÓNICA SOSA GALVÁN**

**ACTIVIDAD/GIRO:**

**CAFETERÍA**

**HORARIO:**

**07:00 - 21:30 HRS.**

**ANTECEDENTES:**

**PLACA DE FUNCIONAMIENTO**

**CLAVE CATASTRAL: 6904013300008**

**M2: 56**

**TIZAYUCA, HGO. A 29 DE AGOSTO DEL 2025**

  
**DIRECCIÓN DE**  
**ESTABLECIMIENTOS**  
**MERCANTILES**  
**Y COMERCIO**

**L.C. DAMARIS ALEJANDRA SALINAS GUTIÉRREZ**

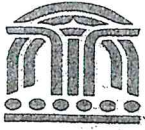
**DIRECTORA DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y COMERCIO DEL**  
**MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HIDALGO.**

LA PRESENTE PLACA DE FUNCIONAMIENTO SE EXPIDE CONFORME A LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 56 FRACCIÓN II INCISO K), 57 FRACCIÓN V Y XIX, 60 FRACCIÓN II, INCISO F) I) Y M) Y 108 FRACCIÓN XVII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN LA ENTIDAD, ASÍ COMO LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 166, 168, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 199 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL BANDO DE POLICÍA Y GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HIDALGO.

ESTA PLACA DE FUNCIONAMIENTO ES INTRANSFERIBLE Y NO NEGOCIABLE; Y ÚNICAMENTE SERA VALIDA Y EXCLUSIVAMENTE PARA LA ACTIVIDAD O GIRO CONCEDIDO Y PARA EL DOMICILIO AQUÍ ESPECIFICADO Y LE ESTA PROHIBIDO INVADIR LA VÍA PUBLICA EN EL EJERCICIO DE SUS ACTIVIDADES.

ESTA PLACA DE FUNCIONAMIENTO DEBERÁ DE FIJARSE A LA VISTA Y PARA ESTAR VIGENTE DEBERÁ TENER EL REFRENDO CORRESPONDIENTE Y LA INACTIVIDAD DEL GIRO EN UN PLAZO DE 60 DÍAS SERA MOTIVO DE CANCELACIÓN.

LA PRESENTE LICENCIA/PLACA DE FUNCIONAMIENTO SOLO ES VALIDA POR EL AÑO FISCAL EN LA QUE SE REALIZÓ SU EXPEDICIÓN.



Tizayuca  
Ciudad Próspera  
2011-2027

**PAGADO**

SECRETARÍA DE FINANZAS  
DATOS DEL CONTRIBUYENTE

**MUNICIPIO DE TIZAYUCA HIDALGO**

Allende S/N, Tizayuca Centro  
C.P. 43800, Tizayuca, Hidalgo  
R.F.C. MT18501015D1

RÉGIMEN FISCAL: PERSONA MORAL CON FINES NO LUCRATIVOS  
DOMICILIO

*Apertura  
Keanna*



VERONICA SOSA GALVAN

AVENIDA JUAREZ SUR, NUMERO 33, COLONIA ATEMPA, TIZAYUCA,  
HIDALGO.

RECIBO OFICIAL FOLIO  
**CG 264960**

PARTIDA	DESCRIPCIÓN DE CONCEPTO	IMPORTE
4149-02-03-06	DERECHOS POR SERVICIOS DE EXPEDICIÓN DE PERMISO DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES E INDUSTRIALES	\$1,440.00

FECHA  
**29/08/2025**

EFFECTIVO  X  
 TARJETA C/D  
 CHEQUE  
 TRANSFERENCIA  
 Usuario  
 envía: NATALIA GARCIA VARGAS  
 Cajero  
 imprime:

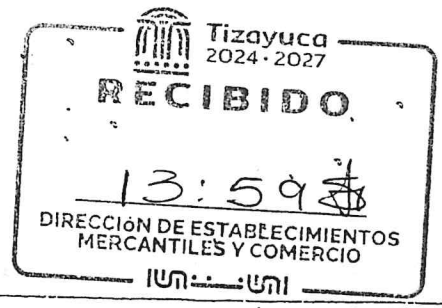
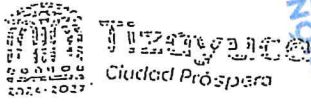
OBSERVACIONES

56 M2, CEFETERIAS, COCINA ECONOMICA Y/O ANTOJITOS MEXICANOS, FUENTE DE SODAS, LONCHERIA, RESIDENCIAL ALTO, MEDIO Y PLAZAS COMERCIALES.

TOTAL PAGADO: \$1,440.00  
(MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)

LA REPRODUCCIÓN APÓCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO.  
**IMPORTANTE:** CONSERVE ESTE RECIBO PARA CUALQUIER ACLARACIÓN.  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO LIBERA AL CONTRIBUYENTE DE ADEUDOS ANTERIORES.

*P sane servicios  
04-007-SCEA-024  
Nb. 0056*



Keana

TIZAYUCA, HIDALGO A 25 DE Julio DEL 2025.

DIRECCION DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y COMERCIO.

1300  
1800

PRESENTE:

EL SUSCRITO C. Verónica Josa Galván  
POR MI PROPIO DERECHO Y SEÑALANDO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR TODA CLASE DE NOTIFICACIONES EN: Av. Juárez No. 33 Local 37 Col. Narcozari  
CURP S06V790903MDFSLR06 RFC S06V790903V04  
TELÉFONO: 55 5406 2530 CORREO ELECTRÓNICO: veronica.josa.galvan@gmail.com

ANTE USTED MANIFIESTO:  
POR EL PRESENTE OCURSO; VENGO A SOLICITAR LA EXPEDICIÓN DE LICENCIA Y/O PLACA DE FUNCIONAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL GIRO: Cafetería  
EL CUAL SE DENOMINARÁ: El Gato Lector  
CON HORARIO DE: Lunes a Di. 7: 9:21 CON UNA SUPERFICIE DE: 55.55 M<sup>2</sup> CUADRADOS.  
CON DOMICILIO EN: Av. Juárez No. 33 Local 37 Col. Narcozari P. 543800

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO ANTE USTED; Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD ATENTAMENTE SOLICITO:  
ACORDAR DE CONFORMIDAD MI SOLICITUD, PREVIOS LOS TRÁMITES DE RIGOR Y EN SU MOMENTO OTORGARME LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO Y/O PERMISO PROVISIONAL CORRESPONDIENTE.

REQUISITOS PARA TRÁMITE DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

1. COPIA FIEL DE LA IDENTIFICACIÓN OFICIAL CON FOTOGRAFÍA DEL TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL.
2.  COPIA DEL PODER NOTARIAL (EN CASO DE SER EL REPRESENTANTE LEGAL).
3. COPIA DEL COMPROBANTE DE DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO. (NO MAYOR DE 6 MESES DE ANTIGUEDAD).
4. COPIA DEL PREDIAL DEL ESTABLECIMIENTO ACTUALIZADO.
5. COPIA DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DEL ESTABLECIMIENTO ACTUALIZADO.
6. COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EN CASO DE RENTAR EL ESTABLECIMIENTO).
7. COPIA DEL AVISO DE FUNCIONAMIENTO EMITIDO POR COPRISEH (EN CASO DE SER APLICABLE).
8.  COPIA DEL ACTA CONSTITUTIVA. (PERSONA MORAL).
9.  COPIA DEL DICTAMEN DE ECOLOGÍA (EN CASO DE SER APLICABLE).
10. COPIA DEL DICTAMÉN DE RIESGO EMITIDO EN MATERIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TRANSPORTE.
11.  4 FOTOGRAFÍAS DE DIFERENTES ANGULOS. (2 DE LA PARTE INTERIOR Y 2 DE LA PARTE EXTERIOR).

NOTA: TODO DATO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE SOLICITUD DEBE SER VERDADERO Y CUMPLIDO DE MANERA FIEL EN LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO, SIN OTRA FORMA.

Pago 22° 08 2025

Verónica Josa Galván  
NOMBRE Y FIRMA DEL SOLICITANTE





Comisión Federal de Electricidad®

Comisión Federal de Electricidad  
Av. Paseo de la Reforma 164, Col. Juárez,  
Alcaldía: Cuauhtémoc, Código Postal: 06600,  
Ciudad de México. RFC: CFE370814QIO

**SOSA GALVAN VERONICA**

AV JUAREZ SUR 33 LOC 37  
PLAZA ALAMEDA  
COLONIA C.P. 43802  
TIZAYUCA, HGO.

TOTAL A PAGAR:

**\$5,154**

(CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.N.)

**NO. DE SERVICIO:** 263240701074

**RMU:** 43810 24-07-05 SOGV-790903 011 CFE

**CUENTA:** 01DV11E010117070

**LÍMITE DE PAGO:** 17 JUL 25

**CORTE A PARTIR:** 18 JUL 25

**TARIFA:** PDBTNO. **MEDIDOR:** JHD610

**MULTIPLICADOR:** 1  
**NO HILOS:** 2

**PERIODO FACTURADO:** 30 ABR 25-30 JUN 25



Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida <input checked="" type="checkbox"/>	Estimada <input type="checkbox"/>	Medida <input checked="" type="checkbox"/>	Estimada <input type="checkbox"/>			
<b>Energía (kWh)</b>	6,031		4,951		1,080		



Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

Subtotal

Concepto	Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista				Desglose del importe a pagar	
	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	61.62	0.00	0.00	61.62	Cargo Fijo(*)	61.62
Distribución	0.00	0.00	1,313.39	1,313.39	Energía	4,197.64
Transmisión	0.00	0.00	195.37	195.37	Subtotal	4,259.26
CENACE	0.00	0.00	7.02	7.02	IVA 16%	681.48
Energía	0.00	0.00	1,654.56	1,654.56	Fac. del Periodo	4,940.74
Capacidad	0.00	0.00	1,020.60	1,020.60	DAP(*)	212.96
SCnMEM(1)	0.00	0.00	6.70	6.70	<b>Total</b>	<b>5,153.70</b>

Fecha, hora y lugar de impresión: 21/07/2025 11:35:41 hrs AV. JUAREZ NORTE 55 TIZAYUCA NORTE HGO. 55 BARRIO CUKITTLATIZAYUCA HIDALGO MEXICO 43800

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



43810 24-07-05 SOGV-790903 011 CFE  
01 263240701074 250717 000005154 2



01DV11E010117070 Repartir

-1-



**\$5,154**

(CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.N.)



**PAGADO**

**MUNICIPIO DE TIZAYUCA HIDALGO**

Allende S/N, Tizayuca Centro  
C.P.43800, Tizayuca,Hidalgo

R.F.C. MT18501015D1

RÉGIMEN FISCAL: PERSONA MORAL CON FINES NO LUCRATIVOS



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

**SECRETARÍA DE FINANZAS**  
BANCO ACTIVER S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE;  
GRUPO FINANCIERO ACTIVER DIVISION FIDUCIARIA

DATOS GENERALES

CLAVE CATASTRAL: 6904013300008  
CUENTA PREDIAL: U0006502  
AVENIDA JUAREZ SUR NO 33 COL NACUZARI LOCALIDAD TIZAYUCA  
HIDALGO CP 43800  
VALOR CATASTRAL: 96149048  
VALOR FISCAL: 96149048

RECIBO OFICIAL

IPC 523066

FECHA

29/04/2025

PARTIDA	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
4112-01-03	IMPUESTO PREDIAL EJIDAL	\$96,149.00
BASE:	100	TASA: 0.60
PERIODO:	MAYO 2025 - JUNIO 2025	

EFFECTIVO  
TARJETA C/D  
CHEQUE  
TRANSFERENCIA X

Usuario: BELEN CARRILLO ESCOBAR

OBSERVACIONES

PAGO POR 1 BIMESTRE

TOTAL PAGADO: \$96,149.00

(NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N)

LA REPRODUCCIÓN APÓCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO.

**IMPORTANTE:** CONSERVE ESTE RECIBO PARA CUALQUIER ACLARACIÓN.  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO LIBERA AL CONTRIBUYENTE DE ADEUDOS ANTERIORES.

"2025, AÑO DE LA MUJER INDIGENA"

## LICENCIA DE USO DE SUELO

IMDUyV/DLyCU/SEG/005/2025

### DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

Nombre: **BANCO ACTIVER S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTIVER DIVISION FIDUCIARIA**

Atención: **FIDECOMISO FORTMCK 18-01 TIZAYUCA**

Fecha de Solicitud: **30/01/2025**

### DATOS DEL INMUEBLE

Calle: **AV. JUAREZ SUR**

Clave Catastral: **6904013300008** Número: **33**

Colonia: **ATEMPA**

Superficie Total: **26,264.70** m<sup>2</sup>

### NORMAS DE COMPATIBILIDADES Y APROVECHAMIENTO.

PLANO 03PE01 - POLITICAS TERRITORIALES

PLANO 03PE10 - ETAPAS DE DESARROLLO

03PE09 - ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Lazo: **CORTO**

Zona: **CORREDOR URBANO MIXTO DE MEDIA DENSIDAD**

Clave: **CUMM**

COS: **70%**

ALT. MAX. **9M**

NIV. **3**

Uso de Suelo que se Autoriza:

**PLAZAS O CENTROS COMERCIALES**

Actividad: **PLAZA COMERCIAL**

La autorización de licencia de uso de suelo: tiene como objeto autorizar el uso o destino de un predio o inmueble, estableciendo sus condiciones de aprovechamiento de conformidad con los programas, reglamentos y normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Superficie: **26,264.70** m<sup>2</sup>

### RESTRICCIONES Y SANCIONES

La presente no autoriza acciones urbanas que generen impacto social en su entorno inmediato conforme a lo establecido en el artículo 139 de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y al artículo 61 del Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo debiendo ser compatibles o permitidos los giros de acuerdo a la matriz de compatibilidad del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo. Acatar la normativa y restricciones de la zonificación secundaria que determina el documento técnico del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Tizayuca. Los predios que tengan como frente un corredor urbano, podrán adoptar las características propias del corredor, siempre y cuando su acceso sea por el corredor. Deberá tramitar en su caso, la licencia de construcción en la Secretaría de Obras Públicas, así como la licencia de funcionamiento en la Dirección de Reglamentos, Espectáculos y Panteones, pertenecientes al Municipio de Tizayuca, Hidalgo. Dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 80 y 81 de la Ley de Protección Civil del Estado de Hidalgo. El Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda se reserva el derecho de revocar la presente, en caso de incumplimiento a cualquiera de las condiciones establecidas en la misma.

### FUNDAMENTO JURIDICO

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-c, 115 fracción V, inciso d y e, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 115, 141, fracción XVII, incisos a, c, d, e y g de la Constitución Política para el Estado de Hidalgo; los artículos 1 fracción IV, 6., fracción II, XII, XV y XVII, 52 fracción I y VII, 59, 60, 66 y 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los artículos 1, 2, 4 fracción XIX, 5, 7, 8 fracción VII, 9, fracción I y V, 54, 55, 56, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 146, 147, 156 fracción VI, 159 y demás aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo; artículos 25, 32, 69 y 70 y demás aplicables del Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo; artículos 56 fracción I inciso p, fracción II inciso k, 60 fracción I inciso h, II inciso e, f, g y m, 117 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo; a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado por el seno de cabildo la creación del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, de Tizayuca, estado de Hidalgo, con fecha 15 de agosto de 2006, y habiéndose publicado la versión abreviada en el Periódico Oficial del estado el 28 de agosto y 04 de diciembre de 2006, y la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Tizayuca, Hidalgo publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado de Hidalgo en el tomo CLIV alcance uno al Periódico Oficial de fecha 28 de noviembre de 2022, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tizayuca, Estado de Hidalgo, bajo el Acto publicitario No. 2,194 con Registro de entrada 26250-2022-0, con fecha de asiento 07 de diciembre de 2022.

Fecha de Expedición: **31/01/2025**

Vigencia: **DOCE MESES**

Folio de pago: **4704**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ASÍ EN DEFINITIVA LO RESOLVIÓ Y AUTORIZÓ EL M.A.C.I.G. HIPÓLITO ZAMORA SORIA,  
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DE TIZAYUCA, HIDALGO.

M.A.C.I.G. HIPÓLITO ZAMORA SORIA.

DIRECTOR GENERAL

## MAPA DE ZONIFICACIÓN.



Que el solicitante con los documentos anexados a su escrito inicial ha dado cumplimiento con los requisitos técnicos y legales que obran en el expediente radicado en este Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, acredita la propiedad del inmueble motivo de la solicitud de Licencia de Uso de Suelo, así como de la visita de inspección de campo, misma que permite la localización y ubicación del inmueble materia de este trámite.

El C. **ARATH GAMA ESPARGO** en su carácter de personal técnico adscrito al referido Instituto, realizó visita de inspección en campo al inmueble del que solicita la Licencia de Uso de Suelo, emitiendo opinión técnica positiva.

## CONDICIONANTES

- Por lo que hace al giro **SEGREGADO**, una vez autorizado, deberá ser permitido con base en la matriz de compatibilidad del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Tizayuca, Hidalgo.
- No se deberá ocupar área pública dentro del desempeño de sus funciones.
- No deberán ocupar área pública como mostrador de productos.
- Se prohíbe la colocación de cualquier publicidad fuera y frente del predio.
- No se deberá ocupar la banqueta (vía pública) para realizar maniobras en su proceso constructivo.
- Deberá destinar un cajón de estacionamiento por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción.
- Se deberá dar cumplimiento a las Normas Oficiales Mexicanas, según corresponda.
- Deberá tramitar dictamen ante la Dirección de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Tizayuca, Hidalgo, así como atender todas las recomendaciones que en materia de riesgos se le efectúen; para poder realizar la actualización de su licencia tendrá que presentar dicho dictamen vigente.
- Deberá exhibir dictamen de impacto ambiental emitido por la Dirección de Ecología Municipal, dentro de un plazo de 60 hábiles días contados a partir de la expedición de la misma, en caso de incumplimiento esta licencia quedará sin efectos.

ASÍ EN DEFINITIVA LO RESOLVIÓ Y AUTORIZÓ EL M.A.C.I.G. HIPÓLITO ZAMORA SORIA,  
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DE TIZAYUCA, HIDALGO.

Director General: H.Z.S.  
Elaboró: J.L.H.S.  
Revisó: F.I.G.S.



Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios

**Aviso de funcionamiento del establecimiento de productos y servicios**

"El presente es una representación digital del formato FF-COFEPRIS-02, el cual se emite en cumplimiento del Artículo 200-Bis de la Ley General de Salud y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo"

Homoclave del formato

FF-COFEPRIS-02

Número de RUPA

Uso exclusivo de la COFEPRIS

Número de ingreso

2513125018X00138

**1. Homoclave, nombre y modalidad del trámite**

Homoclave: COFEPRIS-05-018

Nombre: Aviso de funcionamiento del establecimiento de productos y servicios

Modalidad: No Aplica

**2. Datos del propietario**

Persona física

RFC:

SOGV790903VB4

CURP:

SOGV790903MDFSLR06

Nombre(s):

VERONICA SOSA GALVAN

Teléfono:

5554062530

Extensión:

Correo electrónico:

veronica\_sosa@hotmail.com

Persona moral

RFC:

Denominación o razón social:

Representante legal o apoderado que solicita el trámite

RFC:

CURP:

Nombre(s):

Teléfono:

Extensión:

Correo electrónico:

**Domicilio fiscal del propietario**

Código postal:

06900

Tipo y nombre de vialidad:

Calle Guerrero Edificio Allende

Número exterior:

340

Número interior:

803

Tipo y nombre de la colonia o asentamiento humano (Tipo de asentamiento humano por ejemplo: Condominio, hacienda, rancho, fraccionamiento entre otros):

Nonoalco Tlatelolco

Referencia:

A un lado de la primaria Talamantes

Municipio o alcaldía:

Cuauhtémoc

Entidad Federativa:

Ciudad de México

Entre vialidad:

Flores Magon

Y vialidad:

Manuel Gonzalez

Vialidad posterior:

No aplica

Teléfono:

5554062530

Extensión:

"De conformidad con los artículos 4 y 69-M, fracción V de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, los formatos para solicitar trámites y servicios deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación (DOF)"

**3. Datos del establecimiento**

Nombre del establecimiento:

El Gato Lector

Clave y descripción del giro que corresponda al establecimiento de acuerdo al Sistema de Clasificación Industrial de

América del Norte:

Clave SCIAN

Descripción del SCIAN

722515

Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares).

#### Horario de operaciones

D	L	M	M	J	V	S	de	07:00	a	21:00
D	L	M	M	J	V	S	de	09:00	a	21:00
Fecha de inicio de operaciones:								04 / 08 / 2024		

#### Domicilio del establecimiento

Código postal: 43800	Municipio o alcaldía: Tizayuca
Tipo y nombre de vialidad: Avenida Juárez	Entidad Federativa: Hidalgo
Número exterior: 33	Número interior: Local 37
Tipo y nombre de la colonia o asentamiento humano (Tipo de asentamiento humano por ejemplo: Condominio, hacienda, rancho, fraccionamiento entre otros): Nacozari	Entre vialidad: Calle Francisco I. Madero
Referencia: En la Plaza Alameda Comercial Tizayuca	Y vialidad: Calle Girasol
	Vialidad posterior: No Aplica
	Teléfono: 7791051779
	Extensión:

#### Representante(s) legal(es) y persona(s) autorizada(s)

Representante legal
RFC: SOGV790903VB4
CURP: SOGV790903MDFSLR06
Nombre(s): Veronica
Primer apellido: Sosa
Segundo apellido: Galvan
Teléfono: 5554062530
Extensión:
Correo electrónico: veronica_sosa@hotmail.com

#### 4. Datos de la ambulancia

<input type="radio"/> Aérea	<input type="radio"/> Marítima	<input type="radio"/> Terrestre	
<input type="radio"/> Nuevo	<input type="radio"/> A modificar	<input type="radio"/> Baja	<input type="radio"/> Sin cambios
Características	Ambulancia de cuidados intensivos	Ambulancia de urgencias	Ambulancia de traslados
Marca			
Modelo			
Número de placas			

Número de motor

### 5. Datos del responsable sanitario (excepto para productos y servicios)

Nuevo  A modificar  Baja  Sin cambios

RFC:

CURP:

Nombre(s):

Primer apellido:

Segundo apellido:

Teléfono:

Extensión:

Correo electrónico:

Con título profesional de:

Título profesional expedido por:

Número de cédula profesional:

Con especialidad de:

Título de especialidad expedido por:

Número de cédula de la especialidad:

Horario de operaciones

### 6. Datos del producto o servicio

Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares): 1

Tabla "A" Proceso

1. Obtención	5. Conservación	9. Manipulación	13. Almacenamiento a temperatura ambiente
2. Elaboración	6. Mezclado	10. Transporte a temperatura ambiente	14. Almacenamiento a temperatura de refrigeración y/o congelación
3. Fabricación	7. Acondicionamiento	11. Transporte a temperatura de refrigeración	15. Expendio o suministro al público
4. Preparación	8. Envasado	12. Distribución	

Suspensión de actividades

Reinicio de actividades

De                a               

DD

MM

AAAA

DD

MM

AAAA

Fecha               

DD

MM

AAAA

Baja definitiva o suspensión de actividades

Motivos de baja definitiva o suspensión de actividades:

Los datos declarados en este formato serán utilizados en los trámites que la empresa requiera posteriormente.

Declaro bajo protesta decir verdad que cumplo con los requisitos y normatividad aplicable, sin que me eximan de que la autoridad sanitaria verifique su cumplimiento, esto sin perjuicio de las sanciones en que puedo incurrir por falsedad de declaraciones dadas a una autoridad.

Los datos o anexos pueden contener información confidencial,

¿Está de acuerdo en hacerlos públicos?  Sí  No

Es voluntad de mi representada que se notifique la presente solicitud a través de medios electrónicos.

Fecha y hora de ingreso:  
25 / 07 / 2025 11:08

**Veronica Sosa Galvan**

**Firma del Representante Legal:**

ScZnRqq/peVVREKpnR3cBv26pjlA7DB4S+FaXhjKu5d81Nv1ox9He1vdn3aibdo2u+eXZ4ASZgYlg/ln  
KW1LBwDUWj1hFbkR6deqZWhtoZmxoRxPILtYzzJbbLbYK8yr3bvrqggIGpY/Hghhft9HGMPU+7vZCz3  
Cp4l7zl6x7TcO7Ada3wO4j/ZRbGyYFabuBYxcEx/HIO299iXXZjgk1noDC5O8h47TTKidn08/ST56X3V  
wuZDkKYeU43b2AgPBWXWlgonY9QMnkKdEn6Ty/MOEXTKIUPXhHk3M7GE+cDI+dKyCD5zElHZZWEv1R9  
1PHgH7Y2iUHb1ClvzqqlrA==

Esta es la representación visual de la firma electrónica del documento digital "Aviso de Funcionamiento".

**Cadena Original:**

||SOGV790903VB4|SOGV790903VB4|El Gato Lector|722515|Cafeterías, fuentes de sodas  
, neverías, refresquerías y similares (incluye restaurantes en hoteles, moteles  
y similares).|Lunes,Martes,Miércoles,Jueves,Viernes.07:00,21:00|Sábado,Domingo,0  
9:00,21:00|2024-08-04|43800|Avenida Juárez|33|Local 37|Nacozari|Tizayuca|Hidalgo  
|SOGV790903MDFSLR06|Alta:|Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías  
y similares (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares). 1||

**Sello Digital:**

ScZnRqq/peVVREKpnR3cBv26pjlA7DB4S+FaXhjKu5d81Nv1ox9He1vdn3aibdo2u+eXZ4ASZgYlg/ln  
KW1LBwDUWj1hFbkR6deqZWhtoZmxoRxPILtYzzJbbLbYK8yr3bvrqggIGpY/Hghhft9HGMPU+7vZCz3  
Cp4l7zl6x7TcO7Ada3wO4j/ZRbGyYFabuBYxcEx/HIO299iXXZjgk1noDC5O8h47TTKidn08/ST56X3V  
wuZDkKYeU43b2AgPBWXWlgonY9QMnkKdEn6Ty/MOEXTKIUPXhHk3M7GE+cDI+dKyCD5zElHZZWEv1R9  
1PHgH7Y2iUHb1ClvzqqlrA==

Fecha y hora de la solicitud:  
25 / 07 / 2025 11:14



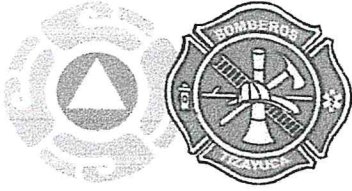
Para cualquier aclaración, duda y/o comentario con respecto a este trámite, sírvase a enviar un correo a [digipris@cofepris.gob.mx](mailto:digipris@cofepris.gob.mx) o llamar al Centro de Atención Telefónica de la COFEPRIS desde cualquier parte del país marque sin costo al 800 033 5050

**Tabla "B" Categoría del producto**

Categoría	Proceso	Grupo	Subgrupo
Productos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención</li> <li>• Elaboración</li> <li>• Fabricación</li> <li>• Preparación</li> <li>• Conservación</li> <li>• Mezclado</li> <li>• Acondicionamiento</li> <li>• Envasado</li> <li>• Manipulación</li> <li>• Transporte a temperatura ambiente</li> <li>• Transporte a temperatura de refrigeración</li> <li>• Distribución</li> <li>• Expendio o suministro al público</li> <li>• Almacenamiento a temperatura ambiente</li> </ul>	Alimentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carne y sus productos</li> <li>• Leche, sus productos y derivados</li> <li>• Conservas de baja acidez</li> <li>• Conservas acidificadas</li> <li>• Los de la pesca y sus derivados (frescos y congelados)</li> <li>• Alimentos congelados</li> <li>• Cereales, leguminosas, sus productos y botanas</li> <li>• Azúcar y productos de confitería</li> <li>• Cacao, café, té y sus derivados</li> <li>• Condimentos y aderezos</li> <li>• Alimentos preparados (pasteles, ensaladas, salsas)</li> <li>• Huevo y sus productos</li> <li>• Frutas, hortalizas y sus derivados</li> <li>• Aceites y grasas comestibles</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenamiento a temperatura de refrigeración y/o congelación</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Alimentos industrializados</li> <li>Alimentos biotecnológicos</li> <li>Alimentos deshidratados</li> </ul>
		Suplementos alimenticios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Polvo para preparar bebidas</li> <li>Tabletas o comprimidos</li> <li>Cápsulas</li> <li>Jarabe</li> </ul>
		Bebidas no alcohólicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agua envasada (mineral, mineralizada y/o purificada)</li> <li>Jugos y néctares</li> <li>Bebidas adicionadas con cafeína</li> <li>Bebidas saborizadas</li> <li>Polvo o jarabe para preparar bebidas</li> <li>Bebidas para deportistas</li> <li>Hielo potable</li> <li>Nieve</li> <li>Bebidas congeladas</li> </ul>
		Bebidas alcohólicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fermentadas</li> <li>Destiladas</li> <li>Preparadas</li> <li>Coctel</li> <li>Licor o crema</li> </ul>
		Productos cosméticos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Productos para el cabello</li> <li>Productos de uso facial y/o corporal</li> <li>Productos para los ojos y cejas</li> <li>Productos para manos y uñas</li> <li>Productos para los labios</li> <li>Productos de aromacología y aromalogía (Perfumes y fragancias)</li> </ul>
		Productos de aseo y limpieza	<ul style="list-style-type: none"> <li>Productos especiales para textiles</li> <li>Productos para desobstruir conductos sanitarios</li> <li>Productos para el ambiente</li> <li>Productos para la higiene</li> <li>Productos para la limpieza</li> <li>Productos para protección o acabado lustroso</li> </ul>
		Materia prima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lácteos y cárnicos</li> <li>Aceites y grasas</li> <li>Féculas, harinas y derivados</li> </ul>
		Expendio y suministro de alimentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comedores industriales</li> <li>Bares, cantinas, discotecas, etc.</li> <li>Restaurantes, taquerías, etc.</li> <li>Cafeterías</li> <li>Servicios de banquetes</li> </ul>
		Aditivos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gelificantes o espesantes</li> <li>Saborizantes</li> <li>Edulcorantes</li> <li>Antioxidantes</li> <li>Colorantes</li> <li>Conservadores</li> </ul>
Servicios	Servicio de tatuajes, micropigmentaciones y perforaciones	Tatuajes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tatuajes</li> <li>Perforaciones</li> <li>Micropigmentaciones</li> </ul>
Servicios de salud	Servicios de atención médica que no realizan actos quirúrgicos u obstétricos o consultorios	Consultorio de medicina general	
		Consultorio de atención médica especializada	Nombre de la especialidad
		Consultorio de estomatología	

		Otros consultorios para el cuidado de la salud	Especificar
	Servicios auxiliares de diagnóstico y tratamiento	Laboratorios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laboratorios de análisis clínicos</li> <li>• Toma de muestras</li> <li>• Patología clínica</li> <li>• Anatomía patológica</li> <li>• Histopatología y citología exfoliativa</li> </ul>
	Servicios de asistencia social	Gabinetes de diagnóstico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ultrasonografía</li> </ul>
		Planificación familiar	
		Salud mental	
		Rehabilitación	
		Atención médica paliativa	
		Asistencia social	Especificar
	Expendio o suministro al público	Comercio al por menor de lentes	
Insumos para la salud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabricación</li> <li>• Almacenamiento</li> <li>• Distribución</li> <li>• Expendio o suministro al público</li> </ul>	Remedios herbolarios	
		Dispositivos médicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipo médico</li> <li>• Prótesis, órtesis y ayudas funcionales</li> <li>• Agentes de diagnóstico</li> <li>• Materiales quirúrgicos y de curación</li> <li>• Productos higiénicos</li> <li>• Insumos de uso odontológico</li> </ul>
	Distribución	Medicamentos	Representante legal en México de una empresa en el extranjero
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución</li> <li>• Almacenamiento</li> </ul>	Materias primas para medicamentos	Nombre químico de la sustancia
Expendio o suministro al público		Medicamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medicamentos alopáticos (además indicar la fracción del medicamento según el tipo de suministro o venta al público)</li> </ul>
		Farmacia alopática	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medicamentos homeopáticos</li> </ul>
		Farmacia homeopática Botica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medicamentos herbolarios</li> <li>• Medicamentos vitamínicos</li> <li>• Medicamentos biotecnológicos</li> </ul>
Salud ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenamiento</li> <li>• Comercialización o distribución</li> <li>• Expendio o suministro al público</li> </ul>	Plaguicidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Químicos</li> <li>• Bioquímicos</li> <li>• Microbianos</li> <li>• Botánicos</li> <li>• Misceláneos</li> </ul>
		Sustancias tóxicas	Nombre químico de la sustancia tóxica
		Precursor químico y/o producto químico esencial	Nombre del precursor y/o producto químico esencial
		Nutrientes vegetales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertilizante</li> <li>• Mejorador de suelo</li> <li>• Humectante de suelo</li> <li>• Inoculante</li> <li>• Regulador de crecimiento</li> </ul>
		Productos con límite de metales pesados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juguetes</li> <li>• Cerámica vidriada</li> <li>• Artículos escolares</li> </ul>



SECRETARIA DE SEGURIDAD CIUDADANA  
DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL Y BOMBEROS  
OFICIO NUMERO: 063/DGPCYB/2024.  
ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD

TIZAYUCA HIDALGO A 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2024.

**EL GATO LECTOR LIBRERÍA CAFÉ**

**P R E S E N T E:**

DERIVADO DE LA SOLICITUD EFECTUADA A ESTA DIRECCIÓN CON RELACIÓN A INSPECCIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL DEL ESTABLECIMIENTO DE: **EL GATO LECTOR, LIBRERÍA CAFÉ, UBICADO EN AVENIDA JUAREZ SUR NÚMERO 33, LOCAL 37, PLAZA ALAMEDA, COLONIA ATEMPA, MUNICIPIO DE TIZAYUCA HIDALGO CP. 43808** Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 8° DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ESTA DIRECCIÓN EMITA LA SIGUIENTE OPINIÓN TÉCNICA:

**PRIMERO:** AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LAS INSTALACIONES CUENTAN CON LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD QUE SE REQUIEREN EN ESTE TIPO DE ESTABLECIMIENTOS EN APEGO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 80 Y 81 DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE HIDALGO, ARTÍCULO 3, CAPITULO IV ARTÍCULOS 34, 35 Y 36 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE HIDALGO, ASÍ COMO 40, 41 Y 42 DEL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL Y BOMBEROS DEL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HIDALGO.

**SEGUNDO:** EL INMUEBLE DEBERÁ CONTAR CON MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, SI ASÍ LO REQUIERAN SUS INSTALACIONES CON EL FIN DE TENER VIGENTES Y EN FUNCIONAMIENTO SUS MEDIDAS DE SEGURIDAD.

LA PRESENTE SE EMITA EXCLUSIVAMENTE PARA EL ESTABLECIMIENTO INSPECCIONADO, LA CUAL QUEDARA SIN EFECTO, TODA VEZ QUE EL INMUEBLE SUFRA CUALQUIER CAMBIO EN OBRA CIVIL, ELECTRICIDAD, INSTALACIONES DE GAS L.P. Y/O CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL.

DEBIENDO CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS QUE EMITAN OTRAS INSTANCIAS FEDERALES, ESTATALES MUNICIPALES Y LOCALES APLICABLES RESPECTO A PERMISOS, CONCESIONES, LICENCIAS Y ANUENCIAS, ASÍ MISMO LA APROBACIÓN FINAL DEL LUGAR PARA EL USO REQUERIDO, QUEDA ABIERTA A INSPECCIÓN FÍSICO – OCULAR DEL INMUEBLE.

ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL MISMO.

**ATENTAMENTE.**

  
**LIC. CMDTE. ELÍAS DANIEL CORONÁ DE LA TORRE**  
DIRECTOR DE PROTECCIÓN CIVIL Y BOMBEROS  
MUNICIPAL DE TIZAYUCA HIDALGO.

CARÁTULA (LA "CARÁTULA") DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") QUE OTORGAN: (I) LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 1.1) DE LA PRESENTE CARÁTULA, EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIO, REPRESENTADO, EN SU CASO, POR LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 1.2) DE LA PRESENTE CARÁTULA (EN LO SUCESIVO, EL "ARRENDATARIO"); (II) BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 3839  REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR FORTEM CAPITAL I, S.C., QUIEN A SU VEZ ES REPRESENTADA POR AMIRA KARAM MORAL  (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDAROR"); (iii) EN SU CASO, LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 3.1.) DE LA PRESENTE CARÁTULA, EN SU CARÁCTER DE OBLIGADO SOLIDARIO O FIADOR, REPRESENTADO, EN SU CASO, POR LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 3.2) DE LA PRESENTE CARÁTULA (EN LO SUCESIVO, EL "OBLIGADO SOLIDARIO O FIADOR"), QUIENES EN CONJUNTO PODRÁN SER IDENTIFICADAS DE MANERA CONJUNTA COMO (LAS "PARTES").

1		DEL ARRENDATARIO.	
1.1	CLIENTE	DENOMINACIÓN SOCIAL:	
		NO. DE ESCRITURA:	N.A.
		FECHA:	
		NOTARIO PÚBLICO:	N.A.
		NO. DE REGISTRO	N.A.
		INSTITUTO DE REGISTRO:	N.A.
1.2	REPRESENTANTE LEGAL	VERONICA SOSA GALVAN	
1.3	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	SOGV790903VB4	
1.4	DOMICILIO FISCAL	CALLE GUERRERO NÚM. EXT. 340 NUM. INT. 803 COL. NONOALCO TLATELOLCO CIUDAD DE MÉXICO	
1.5	DATOS QUE ACREDITAN IDENTIFICACION	TIPO DE IDENTIFICACIÓN:	INE
		NÚMERO:	IDMEX1556206605
		EXPEDIDA POR:	INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
1.6	DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA DONDE CONSTAN LAS FACULTADES DE REPRESENTANTE LEGAL	NOMBRE:	CAFÉ LITERARIO
		NO. DE ESCRITURA:	N.A.
		FECHA:	
		NOTARIO PÚBLICO:	
		NO. DE REGISTRO	
		INSTITUTO DE REGISTRO:	
1.7	NOMBRE Y GIRO COMERCIAL	NOMBRE:	CAFÉ LITERARIO
		GIRO COMERCIAL:	CAFETERIA Y LIBRERIA
2		CONDICIONES DEL CONTRATO	
2.1	NUMERO DE LOCAL(ES) ISLA(S) O ESPACIO(S) Y QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ INDISTINTAMENTE COMO EL LOCAL	LOCAL L-37	
2.2	UBICACIÓN DEL LOCAL(ES) ISLA(S) O ESPACIO(S) Y QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ INDISTINTAMENTE COMO EL LOCAL	PLAZA ALAMEDA COMERCIAL TIZAYUCA	
2.3	SUPERFICIE TOTAL ARRENDADA	55.55 M2 A \$394.55 POR M2	
2.4	PRECIO POR METRO CUADRADO		
2.4	FECHA Y LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	CIUDAD DE MEXICO	
2.5	PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO	3 años (El primer año es forzoso para ambas partes)	
2.6	FECHA DE ENTREGA DEL LOCAL(ES) ISLA(S) O ESPACIO(S) Y QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ INDISTINTAMENTE COMO EL LOCAL	MARTES 4 DE JUNIO DEL 2024	
2.7	FECHA DE INICIO DE VIGENCIA	4 DE AGOSTO DEL 2024	

2.8	FECHA DE TERMINACIÓN DE VIGENCIA	3 DE AGOSTO DEL 2027	
2.9	PLAZO DE GRACIA PARA ADAPTACIÓN	2	MES(ES)
2.10	RENTA MENSUAL FIJA POR LA SUPERFICIE TOTAL	\$21,917.00	
2.11	RENTA MENSUAL VARIABLE POR LA SUPERFICIE TOTAL	N/A	
2.12	CUOTA DE MANTENIMIENTO 15% CUOTA DE PUBLICIDAD 3%	CUOTA DE MANTENIMIENTO:	\$3,288.00 (TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100)
		CUOTA DE PUBLICIDAD:	\$65.00 (SESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)
2.13	FECHA DE APERTURA E INICIO DE OPERACIÓN.	4 DE AGOSTO DEL 2024	
2.14	FECHA DE INICIO DE PAGO DE RENTA	4 DE OCTURE DEL 2024	
2.15	RENTAS POR ADELANTADO.	\$43,834.02 (CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 02/100 M.N.)	
2.16	DEPÓSITO EN GARANTÍA	\$21,917.00 (VEINTE Y UN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS 00/100 M.N.)	
3	DEL OBLIGADO SOLIDARIO O FIADOR		
3.1	NOMBRE		
3.2	DATOS QUE ACREDITAN IDENTIFICACION	TIPO DE IDENTIFICACIÓN:	NA
		NÚMERO:	NA
		EXPEDIDA POR:	NA
3.3	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES Y/O CURP	RFC:	NA
		CURP:	NA
3.4	DOMICILIO Y CORREO ELECTRÓNICO	DOMICILIO:	N/A
		CORREO ELECTRÓNICO:	NA
3.5	DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN	DENOMINACIÓN SOCIAL:	NA
		NO. DE ESCRITURA:	NA
		FECHA:	NA
		NOTARIO PÚBLICO:	NA
		NO. DE REGISTRO	NA
		INSTITUTO DE REGISTRO:	N/A
3.6	DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA DONDE CONSTAN LAS FACULTADES DE REPRESENTANTE LEGAL	NO. DE ESCRITURA:	NA
		FECHA:	NA
		NOTARIO PÚBLICO:	NA
		NO. DE REGISTRO	NA
		INSTITUTO DE REGISTRO:	NA
3.7	DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DADO EN GARANTÍA	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:	N/A
		NO. DE ESCRITURA:	NA
		FECHA:	NA
		NOTARIO PÚBLICO:	NA
		NO. DE REGISTRO	NA
		INSTITUTO DE REGISTRO:	NA

LOS DATOS GENERALES MENCIONADOS Y DECLARADOS EN ESTA CARÁTULA, FOR MAN PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR UNA PARTE POR VERONICA SOSA GALVAN Y BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 383  DEBEN TENERSE CELEBRADO CON FECHA Y DEBEN SER CONSIDERADOS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA EN EL MISMO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") QUE OTORGAN: (I) LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 1.1) DE LA PRESENTE CARÁTULA, EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIO, REPRESENTADO, EN SU CASO, POR LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 1.2) DE LA PRESENTE CARÁTULA (EN LO SUCESIVO, EL "ARRENDATARIO"); (II) BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 3839  REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR FORTEM CAPITAL I, S.C., QUIEN A SU VEZ ES REPRESENTADA POR AMIRA KARAM MORALES  (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR"); (iii) EN SU CASO, LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 3.1.) DE LA PRESENTE CARÁTULA, EN SU CARÁCTER DE OBLIGADO SOLIDARIO O FIADOR, REPRESENTADO, EN SU CASO, POR LA PERSONA SEÑALADA EN EL APARTADO 3.2) DE LA PRESENTE CARÁTULA (EN LO SUCESIVO, EL "OBLIGADO SOLIDARIO O FIADOR"), QUIENES EN CONJUNTO PODRÁN SER IDENTIFICADAS DE MANERA CONJUNTA COMO (LAS "PARTES"); AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

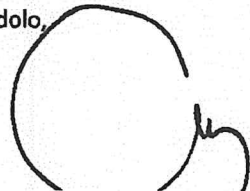
1. **Declara La Arrendadora por conducto de su Apoderada Legal, que:**
  - 1.1. Es Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Administración (en lo sucesivo el "Fideicomiso") otorgado en escritura pública, ante la fe de Notario Público, cuyos fines son entre otros, la adquisición, desarrollo, administración, arrendamiento y comercialización de activos con el derecho de recibir los frutos y los productos que se obtengan como consecuencia de la comercialización, administración, arrendamiento y venta de los mismos.
  - 1.2. Fortem Capital I, S.C. cuenta con las facultades legales suficientes para la celebración del presente contrato según consta en el instrumento público otorgado ante la fe de notario Público y que manifiesta que dichas facultades legales no le han sido modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente.
  - 1.3. El Apoderado Legal de Fortem Capital I, S.C., cuenta con las facultades legales suficientes para suscribir el presente Contrato, según consta en instrumento público otorgado ante la fe de Notario Público; y que manifiesta que dichas facultades legales no le han sido modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente
  - 1.4. Es la legítima propietaria de Centro Comercial denominado ALAMEDA COMERCIAL TIZAYUCA  el "Centro Comercial") en el cual se encontrará el Local Comercial según dicho término se define más adelante.
  - 1.5. El Local comercial objeto del presente contrato (indistintamente el "Local" y el "Local Comercial") forma parte del Centro Comercial de conformidad con los planos que para tal efecto se elaboraron y que se identifica y delimita en los planos que se anexan al presente documento como ANEXO "A" y que firmado por Las Partes forman parte integral del Contrato como si a la letra se insertasen.
2. **Declara la Arrendataria en su caso, representada por la persona señalada en el apartado 1.2 de la Carátula y bajo protesta de decir verdad, que:**
  - 2.1. Es una persona física o moral según sea el caso, con plena capacidad jurídica, económica y en su caso, debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
  - 2.2. Cuenta con las facultades legales necesarias para la celebración del Contrato, según consta en el apartado 1.5 de la Caratula del presente instrumento, manifestando bajo protesta de decir verdad, que a la fecha dichas facultades no les han sido revocadas, modificadas, limitadas o suspendidas en forma alguna, según consta en la escritura pública mencionada en el inciso anterior.

- 2.3. Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes según consta en el apartado 1.3 de la Caratula del presente instrumento.
- 2.4. Tiene su domicilio el establecido en el apartado 1.4 de la Caratula del presente instrumento.
- 2.5. Conoce y está de acuerdo con el proyecto arquitectónico del Centro Comercial y del nivel donde se ubica el Local Comercial, así como con los planos y especificaciones del propio del Centro Comercial.
- 2.6. Es su deseo tomar en arrendamiento el Local para instalar un establecimiento mercantil con el nombre y giro relacionado en el apartado 1.7 de la Caratula del presente instrumento.
- 2.7. Para los efectos del Contrato el término "Establecimiento Mercantil" significa la actividad desarrollada por la Arrendataria en el Local relativa a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.
- 2.8. Cuenta con la capacidad jurídica, económica y financiera para asumir todas las obligaciones contenidas y derivadas del Contrato.
3. **Declara el Obligado Solidario o Fiador en su caso, representada por la persona señalada en el apartado 3.2 de la Carátula y bajo protesta de decir verdad, que:**

- 3.1. Es una persona física o moral según sea el caso, con plena capacidad jurídica, económica y en su caso, debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- 3.2. Es propietario del inmueble relacionado en el apartado 3.7 de la Carátula del presente instrumento.
- 3.3. Bajo Protesta de decir verdad señala que el inmueble a que se refiere el inciso inmediato anterior, no se encuentra gravado, hipotecado, embargado o de cualquier otra forma afectado en la propiedad que tienen respecto del mismo, comprometiéndose a mantenerlo libre de cualquier gravamen y/o carga durante la vigencia del Contrato o durante todo el tiempo que la Arrendataria se encuentre en posesión del "Local", así como a no enajenarlo o comprometerlo para garantizar cualquier otro tipo de obligación y/o derecho diferente a la consignada en el presente documento, salvo autorización por escrito de la Arrendadora. Asimismo, se obliga frente a la Arrendadora a exhibir en cualquier momento que le sea solicitado, aquellos documentos originales que por su naturaleza deban obrar en su poder para acreditar lo señalado en este párrafo. El incumplimiento a lo previsto en este inciso será causal de rescisión del Contrato a discreción de la Arrendadora.
- 3.4. Acepta y se obliga a constituirse en su caso, como obligado solidario, fiador, deudor mancomunado solidario de la Arrendataria respecto de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato, para garantizar su puntual y exacto cumplimiento en los términos y condiciones establecidos en el presente documento

4. Declaran las Partes por conducto de sus Representantes Legales/por su propio derecho:

- 4.1. Que en este acto se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal y jurídica con la que aquí comparecen a la celebración del presente instrumento legal, estando plenamente de acuerdo con la misma.
- 4.2. Su compromiso es mutuo y recíproco para realizar su mejor esfuerzo para perfeccionar el presente instrumento, de conformidad con los términos, condiciones y especialmente, en los tiempos a que el mismo se sujete.
- 4.3. Que es su voluntad celebrar el presente Contrato y no existen vicios del consentimiento como son error, dolo, lesión, violencia o mala fe, que pueda invalidarlo.



Conformes con las declaraciones anteriores, las Partes acuerdan sujetarse al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- Objeto, Destino y Giro Comercial** La Arrendadora en este acto da en arrendamiento a la Arrendataria y ésta acepta el uso, goce y disfrute temporal del Local, descritos en los apartados 2.1, 2.2. y 2.3. de la Caratula del presente instrumento.

La Arrendataria operará el Local bajo el nombre y giro comercial relacionados en el apartado 1.7 de la Caratula del presente instrumento, razón por la cual no podrá modificar dicho nombre comercial o destinar el Local a un giro distinto del estipulado en esta Cláusula.

**SEGUNDA.- Inventarios y Entrega del local Comercial Arrendado.** La Arrendadora se compromete y obliga a entregar físicamente el Local a la Arrendataria a más tardar en la fecha relacionada en el apartado 2.6 de la Caratula del presente instrumento, en lo sucesivo (la "Fecha de Entrega"), para efectos de lo anterior, se levantará un Acta Entrega, la cual se identificará como **Anexo "B"**. El Local se entregará en su caso, en obra gris y en perfecto estado y con las condiciones, características y especificaciones contenidas en el Anexo Técnico, mismo que se adjunta al presente y se identifica como **Anexo "C"**, quedando el Local desde ese momento bajo la estricta responsabilidad, protección, conservación y mantenimiento de la Arrendataria, para su instalación, adecuación y mantenimiento.

Así mismo la Arrendataria se obliga para su operación a seguir todo requerimiento de especificaciones que así lo solicite y autorice la Arrendadora, ya que sin este requisito no podrá iniciar con sus operaciones.

**TERCERA.- Renta Mensual, Forma de Pago, Incrementos y Gastos Comunes.** La Arrendataria le pagará a la Arrendadora por concepto de renta a partir de la Fecha de Apertura la Renta Fija de acuerdo con lo siguiente:

**RENTA FIJA:** Se refiere a la cantidad que la Arrendataria deberá pagar mensualmente a la Arrendadora, es decir, la Arrendataria, deberá pagar a la Arrendadora, la cantidad por cada metro cuadrado de superficie del Local establecida en el apartado 2.3 de la Caratula del presente instrumento, es decir, pagará mensualmente a la Arrendadora por concepto de Renta Mensual, la cantidad total relacionada en los apartados 2.10 y 2.11 más I.V.A., según sea el caso.

A las cantidades antes señaladas les será adicionado el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, el cual será trasladado en forma expresa y por separado en términos de lo que establece la Ley de la materia, así como las retenciones de Impuesto sobre la Renta ("ISR") e IVA que correspondan o cualquier otro impuesto, derecho o aprovechamiento que dispongan las leyes fiscales mexicanas federales, estatales o municipales vigentes y que sea trasladable a terceros.

Las cantidades señaladas en el apartado 2.10, 2.12 y 2.16 de la caratula del presente contrato será incrementada en el mes de enero y a partir de ese año de manera anual y consecutiva se incrementará en un porcentaje igual al del incremento que haya registrado durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicados en el Diario Oficial de la Federación o en el Índice que en lo futuro oficialmente lo sustituya. Para el caso de que en la fecha en que deba incrementarse la renta de conformidad con el párrafo anterior, no se conozca el Índice Nacional de Precios al Consumidor, la Arrendataria considerará como renta a pagar, la renta vigente durante el mes inmediato anterior a aquel en que deba efectuarse dicho incremento; en la inteligencia de que una vez publicado el multicitado Índice, la Arrendataria actualizará la renta mínima mensual y pagará, en su caso, la diferencia del mes que corresponda, dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores a la fecha de publicación.

**Cuota de Mantenimiento:** La Arrendataria conviene y se obliga en su caso, a pagar mensualmente por concepto de "Cuota" por gastos de mantenimiento de las áreas comunes entre los cuales se mencionan de forma enunciativa, mas no limitativa, equipos e instalaciones comunes del Centro Comercial que le correspondan, mantenimiento, limpieza seguridad, vigilancia, seguros de las áreas comunes contra daños y responsabilidad civil, limpieza, energía

eléctrica, agua, mantenimiento de equipos de aire acondicionado, elevadores, cualquier otro equipo electromecánico y cualquier otro equipo que exista o que llegase a instalarse en un futuro, incluyendo las vialidades, estacionamientos, accesos, azoteas y rampas del Centro Comercial y demás gastos de administración y mantenimiento del Centro Comercial, una cantidad equivalente al porcentaje de Renta Fija y cantidad señalada en el apartado 2.12 de la caratula del presente Contrato, más el Impuesto al Valor Agregado la que pagará conjuntamente con el importe de la Renta Mensual.

Cuota de Publicidad: la Arrendataria conviene y se obliga a pagar mensualmente a la Arrendadora o a la persona física o moral que por escrito le señale, por concepto de gastos de Publicidad Institucional mensual del Centro Comercial, una cantidad equivalente al porcentaje del importe de Renta Fija y cantidad señalada en el apartado 2.12 de la caratula del presente Contrato, más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad deberá ser pagada a partir del día en que la Arrendataria tiene la obligación de abrir las puertas al público del Establecimiento Mercantil que instalará en el Local, o a partir de la fecha en que efectivamente haya abierto sus puertas al público el Local, lo que suceda primero, durante los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes de arrendamiento

Las Partes convienen que la Arrendataria, en ningún caso y bajo ningún título podrá retener el pago de la renta pactada en la presente Cláusula. No obstante a lo anterior, la Arrendataria entregará en su caso, en favor de la Arrendadora a la firma del presente instrumento la cantidad equivalente al 21% (veintiún por ciento) de la Renta, es decir, la cantidad total relacionada en el apartado 2.12 de la Caratula del presente instrumento, más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de cuota inicial, cantidad que será aplicada para la publicidad de la Fecha de Inauguración y en consecuencia no será devuelta en ningún momento a la Arrendataria.

La renta será cubierta por la Arrendataria a favor de la Arrendadora mensualmente, contra la entrega del recibo fiscal correspondiente, mismo que deberá de contener los requisitos necesarios que establece la ley de la materia, mediante transferencia electrónica en la cuenta que la Arrendadora le indique. La cantidad que deba cubrirse por concepto de RENTA FIJA será pagada por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del mes al que corresponda. la Arrendadora tendrá que expedir y entregar vía correo electrónico de la Arrendataria señalado en el presente contrato de Arrendamiento.

Para el caso que la Arrendataria no cubra puntualmente la Renta Mensual y su respectivo Impuesto al Valor Agregado, o cualquier otra cantidad que deba pagar de acuerdo a lo establecido en el presente, la Arrendataria conviene y se obliga a pagar a la Arrendadora, un interés moratorio que habrá de ser calculado a partir de la fecha del inicio de la mora y hasta la fecha en que efectivamente se haya pagado del adeudo en mora, a la tasa de interés que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 (veintiocho) días (TIIE), o la que la sustituya, que determine el Banco de México, por tres y dividirla entre doce, por cada mes o fracción de mes que dure la mora. La tasa TIIE que se utilizará será la que haya determinado el Banco de México en la fecha del inicio de la mora, o a falta más cercana a esta fecha. El cómputo de este interés moratorio se hará por periodos mensuales, no obstante que la morosidad corresponda a un sólo día.

Todas las cantidades que reciba la Arrendadora de la Arrendataria al amparo del Contrato, se aplicarán a cubrir sus adeudos en el siguiente orden: (i) pago de los intereses moratorios devengados más el Impuesto al Valor Agregado, (ii) penas convencionales causadas (iii) cuotas de publicidad, (iv) cuotas de mantenimiento, (v) el pago de la Renta Mensual adeudada, comenzando por las más antiguas, y en su caso, (vi) el pago de la Renta Variable que se hubiese causado.

La Arrendataria deberá efectuar todos los pagos procedentes de acuerdo al contenido del Contrato y sus anexos, entre los que se incluyen de manera enunciativa más no limitativa la Renta Mensual, el Mantenimiento de los gastos comunes, y los gastos de publicidad institucional.

**CUARTA.- Rentas Adelantadas.** La Arrendataria se obliga a entregar a la Arrendadora en la fecha de entrega del Local, la cantidad establecida en el apartado 2.15 de la Caratula del presente instrumento, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad se recibirá en calidad de rentas adelantadas y será aplicada a cubrir en su caso, el primer mes del arrendamiento y si alcanzaré, los meses subsecuentes hasta donde alcance, contados a partir de la fecha en que la Arrendataria tiene la obligación de abrir las puertas al público del Local o de la fecha en

que efectivamente abra sus puertas al público, lo que ocurra primero. Esta cantidad se entregará a la Arrendadora en su domicilio o mediante cualquier otro medio que al efecto le sea informado a La Arrendataria, sin necesidad de requerimiento alguno. Para determinar el importe correspondiente a 1 (un) mes de Renta para efectos del depósito señalado el párrafo anterior, se considerará la cantidad total establecida en el apartado 2.15 de la Caratula del presente instrumento, más el Impuesto al Valor Agregado. La cantidad entregada en los términos de lo establecido en la presente Cláusula, servirá también de garantía de pago de una pena convencional por retraso, que la Arrendataria acepta pagar a la Arrendadora en caso de que no abra el Local al público en la fecha acordada, autorizando a esta última a retener dicha cantidad en la fecha en que se actualice este incumplimiento, en concepto de pago de la pena convencional por retraso. En caso de que se actualice este supuesto, dicho depósito no será aplicado al pago de las rentas adelantadas descritas en el párrafo primero de ésta misma Cláusula, sino que será aplicado a la pena por incumplimiento previsto en la presente Cláusula.

**QUINTA- Vigencia.** Las Partes acuerdan que la vigencia del presente Contrato será la relacionada en el apartado 2.5 de la Caratula del presente instrumento.

La Vigencia del arrendamiento es forzoso para la Arrendataria y opcional para la Arrendadora esto de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, por lo que, la Arrendadora podrá en cualquier momento dar por terminado en forma anticipada el Contrato, sin necesidad de mediación judicial, causa justificada, carga o restricción alguna y sin generarse pena convencional alguna para ésta, bastando únicamente dar aviso a la Arrendataria con 30 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación; en consecuencia, la Arrendataria tendrá la obligación de desocupar y realizar la entrega real y jurídica del Local, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha efectiva de terminación, totalmente desocupado y con el sólo demérito del uso normal del Local, en caso contrario, se aplicará lo establecido en la Cláusula siguiente.

Las Partes acuerdan que una vez concluya la vigencia señalada en el párrafo inmediato anterior, la Arrendadora otorgara a la Arrendataria una prórroga automática de conformidad con lo establecido en el apartado 2.5 de la Caratula del presente instrumento, quien tendrá que notificar a la Arrendadora con 30 (treinta) días naturales de anticipación dicho derecho, así mismo las partes acuerdan que las rentas serán incrementada en función a lo previsto en el presente Contrato.

No obstante lo anterior, las Partes acuerdan que una vez terminada la vigencia del presente y siempre que no se haya terminado y/o rescindido el contrato mediante un acuerdo por escrito entre Las Partes, el presente continuará vigente por un periodo indefinido de tiempo, sujeto a los derechos y obligaciones plasmados en el presente. La Arrendataria en este acto expresamente renuncia a lo establecido en los artículos 2478 y 2479 del Código Civil para el Distrito Federal. Asimismo, la Arrendataria renuncia a beneficios que le conceden los artículos 2447 y 2448 J, del Código Civil para el Distrito Federal, con relación a los derechos de preferencia que le pudieran corresponder respecto a la venta o renta del Local a cualquier tercero interesado.

En caso que la Arrendataria dé por terminado en forma anticipada el contrato, antes de la fecha en que abra sus puertas al público el Establecimiento Mercantil que se instalará en el Local, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora una cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) de la Renta Mensual, multiplicada por el número de meses restantes para que concluya la vigencia natural del Contrato, el cual deberá pagarse en una sola exhibición en el domicilio de la Arrendadora en la fecha de la terminación anticipada, o dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que se notifique a la Arrendadora la terminación anticipada, lo que ocurra primero. Para efectos de lo previsto en el artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal, ambas partes manifiestan expresamente su conformidad en que la suerte principal del Contrato es la suma del monto de la Renta Mensual de toda la duración del presente documento, es decir, la acordada durante la Vigencia del presente.

**SEXTA.-Desocupación y devolución del Local.** La Arrendataria acepta, conviene y se obliga a desocupar el Local al término de duración del Contrato, sin necesidad de solicitud, notificación interpelación judicial o desahucio, y a entregarlo materialmente a la Arrendadora, y con el solo demerito de uso normal del Local por el término del arrendamiento. La Arrendataria deberá sacar en paz y a salvo a la Arrendadora de cualquier responsabilidad y/o daño derivados de actos u omisiones de la Arrendataria, sus empleados, agentes o contratistas que surjan durante

el término de vigencia del Contrato.; en todo caso, la Arrendataria conviene y se obliga a desocupar el Local fuera del horario de funcionamiento del Centro Comercial.

En caso que la Arrendataria no desocupe el Local al término de la vigencia o en su caso, de la rescisión o terminación anticipada del Contrato, ésta acepta y se obliga a pagar a la Arrendadora a partir del mes inmediato siguiente al término de la vigencia o en su caso, de la rescisión o terminación anticipada, una cantidad igual al doble de la Renta Mensual. La Arrendataria cubrirá por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes, sin necesidad de aviso o requerimiento previo, en el domicilio de la Arrendadora o en cualquier otro que para tal efecto la Arrendadora le notifique por escrito. Lo pactado en este párrafo, no se entenderá de manera o por motivo alguno como un acuerdo de prórroga o novación del Contrato.

Una vez concluida la vigencia del presente instrumento y continuando la Arrendataria ocupando el Local sin oposición alguna por parte de la Arrendadora, la vigencia del Contrato será indefinida, no obstante la Arrendataria renuncia expresamente a los establecido en el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, renuncia que se realiza en forma expresa, en términos claros y precisos, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 del Código Civil para el Distrito Federal, surtiendo todos sus efectos, por no dañar el interés público ni derechos de tercero. Derivado de lo anterior, la Arrendataria manifiesta expresamente que tendrá la obligación de desocupar el Local dentro de los 15 (Quince) días siguientes a que la Arrendadora lo haya solicitado por escrito y entregarlo materialmente y a salvo a la Arrendadora con el solo demérito del tiempo y del uso normal del Local. Todas las mejoras que en su caso, hiciera la Arrendataria pasarán a ser propiedad de la Arrendadora y quedarán en beneficio del Local al término del presente contrato y Arrendataria no podrá retirarlas a menos que, expresamente y por escrito los solicite y autorice la Arrendadora, así mismo esta última en ningún caso está obligada a pagarle a la Arrendataria cantidad alguna por dichas obras u mejoras en el Local arrendado. La Arrendataria se obliga a devolver el Local, libre de cualquier responsabilidad o reclamación alguna de cualquier índole. Así mismo, la Arrendataria deberá sacar en paz y a salvo a la Arrendadora de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo o de las obligaciones frente a terceros como lo es contra de las quejas o daños derivados de actos u omisiones de la Arrendataria, sus empleados, agentes, contratistas que puedan surgir durante la vigencia del presente Contrato.

**SÉPTIMA.- Mejoras y Adiciones.-** Las mejoras y adiciones que la Arrendataria pretenda realizar por su cuenta, sobre el local comercial arrendado, que tengan que ver con puertas, cocina, baños, ventanas, etcétera, que modifiquen el diseño original del local comercial arrendado, deberán de ser previamente autorizadas por la Arrendadora, mediante la presentación de un proyecto, el cual será aprobado o negado por ella. En caso de que se apruebe el proyecto de mejoras y adiciones, la Arrendadora podrá actuar con moderación en la supervisión de las mismas.

En caso de que la Arrendataria no de aviso mediante escrito a la Arrendadora y realice mejoras, adiciones o modificaciones al diseño original del local comercial arrendado, la Arrendadora podrá rescindir el presente contrato además que la Arrendataria deberá cubrir una pena convencional por 12 (doce) meses de Renta Fija. Todas las mejoras, adiciones, adaptaciones e instalaciones, inherentes al local comercial por sus propias características, hechas por la Arrendataria pasarán a formar parte integral del local comercial arrendado y serán en beneficio de la Arrendadora al término de la vigencia del contrato, por lo que, la Arrendataria no tendrá derecho a exigir a la Arrendadora una retribución a cambio de dichas mejoras, adiciones, adaptaciones, instalaciones y/o equipos. Al término de la vigencia del presente contrato la Arrendataria deberá entregar el local comercial arrendado en buen estado y sólo con el desgaste causado por el uso normal del mismo.

**OCTAVA- Obligaciones de La Arrendadora.**

- 1.- Entregar a la Arrendataria el local comercial arrendado con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel al que por su misma naturaleza estuviere destinado.
- 2.- A no estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso y goce de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- 3.- A garantizar el uso y goce pacífico del local comercial por el tiempo del contrato.

**NOVENA.- Servicios.-** La Arrendataria será directamente responsable del pago puntual de los recibos correspondientes de teléfono, luz y agua, del local comercial, debiendo entregar a la Arrendadora los recibos correspondientes pagados cuando así se le solicite y en caso de que por cualquier motivo tenga la Arrendadora que pagar cualquiera de estos conceptos podrá cobrarlos a la Arrendataria en su totalidad. En caso que la Arrendataria no realice el pago correspondiente a los servicios contratados y de los cuales tenga uso, goce y disfrute, autoriza a la Arrendadora para que tome los depósitos en garantía que haya otorgado la Arrendataria para cubrir dichos adeudos.

La Arrendataria se obliga a instalar un medidor de consumo de energía eléctrica conocido como "Watimetro" al inicio de sus operaciones, para que de manera mensual sea medido su consumo; de tal manera que durante dicho ejercicio de medición por parte de la Arrendadora, el Arrendatario se obligara a cubrir junto con el importe de renta el consumo correspondiente.

**DÉCIMA .- Reparaciones.** La Arrendataria es responsable de todos los gastos de mantenimiento y reparaciones habituales, que se den por razones de carácter necesario para el local comercial y que se deriven de su uso y desgaste diario normal, con la finalidad de mantener el local comercial arrendado en perfectas condiciones. En el caso de que la Arrendataria haga caso omiso a la necesidad de realizar dicho mantenimiento o reparación, la Arrendadora procederá a realizar el mantenimiento o reparación empleando sus fondos propios a través de lo cual está facultada para cobrar, en concepto de cantidades adicionales, todos los gastos razonables, comprobables y documentados que se deriven de lo mismo. La falta de cumplimiento de la Arrendataria de reembolsar a la Arrendadora dentro de un plazo de quince días calendario siguiente a la solicitud por escrito de la Arrendadora, dará a ésta derecho a rescindir el presente contrato.

la Arrendataria no podrá realizar obras que alteren la estructura o fachada del local comercial arrendado sin la previa autorización por escrito de la Arrendadora.

**DÉCIMA PRIMERA.- Seguros.-**El Arrendatario se obliga a su costo a contratar y mantener válida y exigible durante la vigencia del contrato de arrendamiento y/o hasta que el Arrendatario desocupe y regrese la posesión del Local al Arrendador, lo que ocurra después, las siguientes pólizas de seguro:

- a) Póliza de Responsabilidad civil que cubra cualesquiera daños y perjuicios a personas y/o bienes de terceros que ocurran, alrededor o desde la propiedad arrendada, con una cobertura mínima de \$1'000,000.00 M.N. (Un millón de pesos 00/100 M.N) en el entendido que en caso que cierto evento exceda de dicha cantidad, el Arrendatario asumirá cualquier excedente. Esta póliza deberá incluir la cobertura conocida como "Responsabilidad Civil"
- b) Póliza que cubra los bienes, mercancías y contenidos del Arrendatario dentro de la Propiedad Arrendada, quedando en este acto liberado el Arrendador de cualquier daño a los mismos por cualquier causa, En esta póliza, se deberá incluir la "Clausula de Renuncia de Subrogación de Derechos " a favor del Arrendador.

El Arrendatario podrá cumplir con la presente obligación mediante la inclusión del presente contrato y/o del Local arrendado dentro de la Póliza de Seguro Corporativa que en su caso tenga contratada. .

En caso de que el Arrendatario no cumpliera con la contratación de dichas pólizas, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Arrendamiento, el Arrendador tendrá el derecho (más no la obligación) de contratar la cobertura de dicho (s) seguro (s) y el Arrendatario deberá reembolsar los gastos de dicha contratación al Arrendador siempre y cuando el importe de las primas del seguro y los costos relacionados sean acorde con el valor marcado de pólizas de seguro con coberturas similares determinados por compañías aseguradoras líderes en el mercado nacional-

**DÉCIMA SEGUNDA.- El Obligado Solidario o Fidor.** -El Obligado Solidario o Fidor, asume ante la Arrendadora mancomunidad solidaria y pasiva, respecto de todas y cada una de las obligaciones a cargo de la Arrendataria contenidas en el Contrato. Esta mancomunidad solidaria pasiva, la asume en los términos de los artículos 1987 y 1989 del Código Civil para el Distrito Federal. El Obligado Solidario o Fidor se obliga a no enajenar, gravar o limitar el dominio del inmueble que en su caso, otorga en garantía y que esta relacionado en el apartado 3.7 de la Caratula

del presente instrumento, por todo el tiempo de duración del Contrato, ya que, si realiza cualquiera de estos actos, la Arrendadora quedará facultada para rescindir el Contrato, y al darlo por rescindido, la Arrendataria se obliga a pagar la pena convencional prevista en el presente instrumento.

Además de lo señalado en la presente Cláusula, el Obligado Solidario responderá con todo su patrimonio en todo momento de la vigencia del Contrato hasta en tanto el Local haya sido entregado a satisfacción de la Arrendadora y se hayan cubierto todas las obligaciones a cargo de la Arrendataria.

Independientemente de la facultad de rescindir el Contrato que tiene la Arrendadora, en caso de que el Obligado Solidario o Fiador, transmita, enajene, grave, limite el dominio del inmueble, entre en estado de insolvencia, disolución, se escinda, se fusione, sea intervenida judicialmente, declarado en concurso mercantil, quiebra y/o entre en un procedimiento judicial por el cual no pueda continuar avalando obligaciones de terceros, la Arrendataria se obliga a designar a elección de la Arrendadora a otro Obligado Solidario o Fiador que será aceptado o no a discreción de la Arrendadora.

En caso de presentarse negativa por parte de la Arrendadora en aceptar un nuevo Obligado Solidario o Fiador, la Arrendataria podrá presentar una segunda opción, sin embargo, para el caso de que la Arrendadora no considere optima la segunda opción propuesta por la Arrendataria, esta última garantizará las obligaciones establecidas en el presente contrato a través o bien mediante otros medios legales, como son de manera enunciativa más no limitativa, la Fianza, Pagarés, o alguna otra siempre y cuando cuente con la aprobación por escrito de la Arrendadora dentro de los 15 (quince) días siguientes a la notificación de la Arrendataria respecto del medio legal que deberá optar. La omisión a lo anterior dará derecho a la Arrendadora a rescindir el presente Contrato.

**DÉCIMA TERCERA.- Apertura del Local y Reglamentos.** La Arrendataria conviene en efectuar a su gasto y costas todas las obras de acondicionamiento, decoración y remodelación que requiera el Local para que se encuentren en perfectas condiciones para cumplir con la obligación de iniciar su correspondiente actividad comercial a más tardar en la fecha de inauguración del Centro Comercial o en la fecha establecida en el apartado 2.13 de la Caratula del presente instrumento.

La Arrendataria se obliga a cumplir y respetar las normas contenidas en todos y cada uno de los Reglamentos de Operación, Administración y Mantenimiento, así como el Manual de Adaptaciones de Locales del Centro Comercial (éste último en lo sucesivo solo "Manual de Adaptaciones"), los cuales se agregarán al presente contrato como **Anexos "D" y "E"**, los cuales una vez firmados por Las Partes formarán parte del Contrato, los que podrán ser modificados en cualquier momento y cuantas veces sea necesario por la Arrendadora, de acuerdo a las necesidades y beneficios del Centro Comercial, a su entera discreción.

La Arrendataria acepta y se obliga a pagar la Arrendadora en su caso, las sanciones económicas previstas en los Reglamentos de Administración y de Operación del Centro Comercial, en caso de incumplimiento a las normas de dichos reglamentos, en los plazos previstos en los mismos, en el domicilio de la Arrendadora.

**DÉCIMA CUARTA. - Depósito en Garantía.** La Arrendataria se obliga a constituir a favor de la Arrendadora en este acto un depósito en garantía por la cantidad establecida en el apartado 2.16 de la Caratula del presente instrumento, el cual entregará a la Arrendadora a la firma del presente Contrato, contra la entrega del recibo fiscal correspondiente, y que servirá para garantizar las siguientes obligaciones, en caso que surgieran y hasta donde alcance:

- a).- El pago de cualquier reparación o reposición que requiera el Local por daños o desperfectos causados por la Arrendataria, sus empleados, contratistas, clientes o visitantes, ya sea por acción u omisión,
- b).- El pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir por parte de la Arrendataria, al término del Contrato y/o a la desocupación y entrega del Local tales como servicio telefónico, agua, energía eléctrica, otros servicios, impuestos u otros adeudos.
- c).- El pago de cualquier saldo insoluto exigible a cargo de la Arrendataria derivada de alguna obligación establecida en el Contrato.

La Arrendataria contará con un plazo de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la terminación del Contrato, para entregar a la Arrendadora los comprobantes en donde acredite que no adeuda cantidad alguna, por concepto de agua, servicio de energía eléctrica, servicio telefónico y otros pagos correspondientes al Local. Si al término del plazo señalado, la Arrendataria no hubiese entregado dichos comprobantes, la Arrendadora no tendrá la obligación de devolver a la Arrendataria el importe correspondiente al depósito relacionado en esta Cláusula. En caso que la Arrendataria hubiese entregado a la Arrendadora los comprobantes citados, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes, contados a partir de la entrega de dichos comprobantes, se le reintegrará el importe del depósito si existiera o el remanente del mismo, en caso de existir algún adeudo de conformidad a lo establecido en esta cláusula y en el Contrato.

Si el monto total del depósito no resultara suficiente para cubrir los gastos y costos a cargo de la Arrendadora, de acuerdo a lo antes señalado, por cualquier obligación de pago pendiente, la Arrendadora tendrá el derecho de ejercitar todas las acciones que procedan en contra de la Arrendataria para el pago de las obligaciones no cubiertas.

**DÉCIMA QUINTA.- Caso Fortuito y Fuerza Mayor.** La Arrendadora no asume responsabilidad alguna para con la Arrendataria, sus factores, dependientes, empleados o clientes con respecto a cualquier lesión o daño a personas o propiedades por cualquier acto, omisión, circunstancia o cualquier otro motivo derivado del caso fortuito o la fuerza mayor, incluyendo sin limitar a huelgas, paros, mítines, conmociones civiles, acciones militares, sabotajes, disposiciones o controles gubernamentales o cualquier otra causa no imputable directamente a la Arrendadora. Si la Arrendadora se retrasa en el cumplimiento de alguna de sus obligaciones contraídas en el Contrato debido a causas de fuerza mayor o caso fortuito, cualquier fecha de vencimiento quedará prorrogada por un plazo igual a aquel que haya durado el caso fortuito o la fuerza mayor.

**DÉCIMA SEXTA.- Subarrendamiento y Cesión .-**La Arrendataria no podrá subarrendar, ceder, traspasar o disponer de cualquier otra forma de todo o parte del Local o de los derechos del Contrato.

La Arrendadora podrá ceder en todo o en parte sus derechos y obligaciones que le derivan del presente contrato, incluyendo sus derechos de cobro, así como, transferir el dominio y/o cualquier otra forma gravar o constituir garantías sobre el Centro Comercial y/o los derechos derivados de este contrato a cualquier tercero, sin la previa autorización de la Arrendataria, en cuyo caso, la Arrendadora informará a la Arrendataria de cualquier cesión que lleve a cabo, dentro de los 30 (treinta) días siguientes en que esta ocurra.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- Impuestos y Derechos.** la Arrendataria estará obligada a pagar a la Arrendadora, según fuese aplicable conforme a las leyes de la República Mexicana, cualquier impuesto al valor agregado que grave las rentas mensuales y los gastos de mantenimiento del local comercial.

**DÉCIMA OCTAVA - Pena Convencional.** En caso de rescisión del Contrato por causa imputable a la Arrendataria, o por terminación anticipada que ocurra después de la fecha de apertura al público del Local por causas imputables a la Arrendataria, ésta acepta pagar a la Arrendadora, por concepto de pena convencional por incumplimiento, una cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) de la Renta Mensual la que se establecerá de conformidad con lo señalado en el párrafo inmediato posterior, multiplicada por el número de meses que falten para llegar al final del término de duración del Contrato, pagadero en una sola exhibición, dentro de los 15 (quince) días siguientes de la fecha en que ocurra alguno de los siguientes supuestos, lo que ocurra primero: I) Se notifique a la Arrendataria la rescisión del Contrato; o II) se dé la terminación anticipada. El pago de la pena convencional por incumplimiento se realizará en el domicilio de la Arrendadora sin necesidad de requerimiento alguno. Para efectos de lo previsto en el artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal, ambas partes manifiestan expresamente su conformidad en que la suerte principal del presente Contrato, es el monto de la Renta Mensual de toda la duración del presente documento, es decir la acordada para todo la vigencia del Contrato.

**DÉCIMA NOVENA.- Ley y Jurisdicción Aplicable.** Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Contrato, Las Partes se someten expresamente a la legislación de la Ciudad de México y a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, que serán los únicos competentes para conocer cualquier juicio o reclamación

derivados del Contrato, renunciando a cualquier fuero que pudieran corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otro motivo.

Enteradas Las Partes del contenido, alcance y efectos del Contrato y toda vez que los mismos no son contrarios a la moral o al derecho, firman de conformidad el presente instrumento por cuadruplicado en la Ciudad de México, en la fecha señalada en el apartado 2.4 de la Caratula del Contrato.

**"LA ARRENDADORA"**

**BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO UNICA Y  
EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE  
FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN  
IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 3839**

Representado por:

**FORTEM CAPITAL I, S.C.**

Representada a su vez por:

AMIRA KARAM MORALES

**APODERADO LEGAL**

**"LA ARRENDATARIA."**

VERONICA SOSA GALVAN

## ANEXO DE CUMPLIMIENTO.

### Conservación Ambiental.

La Arrendataria se obliga a acatar las disposiciones en materia de ecología y medio ambiente, evitando hacer ruidos que rebasen los límites permitidos, así como la emisión de olores, gases o partículas sólidas y líquidas a la atmósfera y al suelo, que contravengan las normas ecológicas.

En caso de que la Arrendadora detecte algún incumplimiento a lo señalado en la presente Cláusula, podrá requerir a la Arrendataria para que cumpla con tal obligación en un plazo de 10 (diez) días hábiles a partir de la comunicación. Si el incumplimiento persiste, la Arrendadora podrá rescindir el presente contrato, independientemente de la sanción que en su caso determine la autoridad competente.

La Arrendataria está obligado a dar cumplimiento a las disposiciones que en materia de protección y prevención de la contaminación ambiental, señala la ley general de equilibrio ecológico y la protección al ambiente, sus reglamentos y demás disposiciones normativas en esta materia, así como aquellas enmarcadas en el ámbito estatal y municipal, que afecten o puedan afectar el equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

Los daños causados al ambiente (contaminación de suelo, agua, atmósfera, manto freático) por el incumplimiento de las leyes y normas en materia ambiental o por realizar actividades no autorizadas, serán responsabilidad de quien los origine y tendrá la obligación de llevar a cabo las actividades de remediación o mitigación que disponga la autoridad ambiental, absorbiendo los costos que dicha afectación implique.

La Arrendataria deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal asignado por la Arrendadora realice visitas necesarias para observar el cumplimiento de la normatividad, siendo responsabilidad de la Arrendataria llevar a cabo las acciones derivadas de cualquier auditoría o inspección ambiental.

No obstante lo anterior, las Partes acuerdan que en caso de que la propia naturaleza del giro del Establecimiento Mercantil de la Arrendataria así lo

requiera deberá de realizar de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:


1. Instalación de por lo menos una trituradora de alimentos, la cual deberá ser utilizada de forma adecuada sin arrojar desechos sólidos, caso contrario la Arrendataria deberá responder por los daños y perjuicios ocasionados a la Arrendadora, al Centro Comercial y/o a terceros.
2. Instalación de 2 extintores *Micro Blaze* en cualquiera de sus 2 presentaciones de 6 o 9 litros, los cuales deben contener por lo menos un agente microbiológico en agua para erradicar incendios generados por grasa.
3. Deberá de realizar las siguientes actividades de acuerdo con el calendario que establece el Centro Comercial:

- Calendario de revisión de instalaciones eléctricas (Tableros eléctricos, sobrecargas de contactos, libre de material inflamable cercano, sin empalmes y sin tubería conduit).
- Calendario de revisión de instalaciones de gas en equipos de producción (Válvulas de gas en correcto estado, tubería de gas, detectores de fuga de gas y detector de humo).
- Calendario de limpieza de campanas, filtros, ductos, equipos de producción y extractores de aire. (libre de cochambre). Cuatro veces al año.
- Calendario de limpieza de trampas de grasa. Cuatro veces al año como mínimo.
- Calendario de recolección de aceites utilizados (quemados) Según lo requiera EL LOCAL.

### Cumplimiento de Leyes Anticorrupción.

Las partes reconocen expresamente que conocen y se obligan a cumplir con las leyes mexicanas en materia de prevención y combate a la corrupción, incluyendo sin limitar aquellas que componen el Sistema Nacional Anticorrupción tal como la Ley General de Responsabilidades Administrativas, el Código Penal Federal, la Ley Federal de Austeridad Republicana, así como los tratados internacionales y demás regulaciones nacionales e internacionales

en la materia ("Leyes Anticorrupción"). Asimismo, la Arrendataria se obliga a cumplir cabalmente la Política de Integridad de la Arrendadora, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa, su Código de Ética y Conducta y su Programa de Cumplimiento Anticorrupción.



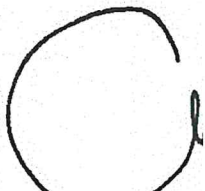
En virtud de lo anterior, la Arrendataria reconoce que cualquier trato con funcionarios, empleados, agentes, asesores y/o representantes del gobierno (ya sea a nivel nacional, estatal, regional, local o municipal, de índole legislativo, judicial o ejecutivo), de empresas del gobierno, de organismos públicos autónomos, de partidos políticos, candidatos a un cargo político, de organizaciones públicas internacionales, o de cualquier tipo de autoridad ("Funcionarios de Gobierno"), se hará en estricto cumplimiento con las Leyes Anticorrupción. la Arrendataria incluyendo en su caso, sus accionistas, directores, empleados, representantes y/o agentes que actúen en su nombre, se obliga a no ofrecer, realizar o comprometer, autorizar o dar, directa o indirectamente, cualquier pago de dinero o cualquier objeto de valor a algún Funcionario de Gobierno, ni a sus familiares ni a cualquier otra persona relacionada con aquél, con la intención de (i) influenciar sobre cualquier acto o decisión del Funcionario de, (ii) inducir al Funcionario de Gobierno o a cualquier otra persona a hacer o dejar de hacer cualquier acto en violación de su deber legal, (iii) obtener cualquier ventaja indebida, o (iv) inducir a un Funcionario de Gobierno o cualquier otra persona a usar de manera inapropiada su posición para incluir en cualquier acto o decisión relacionado con este Contrato.

La Arrendataria garantiza y representa que ninguno de sus accionistas, directivos, funcionarios o empleados es o será durante la vigencia del presente Contrato, un Funcionario de Gobierno o económicamente dependiente de un Funcionario de Gobierno. De ser el caso, deberá notificarlo de inmediato por escrito a la Arrendadora, con la finalidad de que éste evalúe si existe o pudiera existir un posible conflicto de interés y, de ser el caso, la Arrendadora podrá dar por terminado el Contrato sin ninguna responsabilidad para esta última, mediante simple aviso por escrito a la Arrendataria sin necesidad de declaración judicial.


La Arrendataria garantiza que no ha hecho, ofrecido, pagado, prometido o autorizado ni hará, ofrecerá, pagará, prometerá o autorizará, ya sea directa o indirectamente, cualquier pago en beneficio de un Funcionario de Gobierno para facilitar de cualquier manera algún acto derivado de este Contrato. la Arrendataria garantiza y declara que no se han dado, ofrecido, prometido o pagado ni se darán, ofrecerán, prometerán o pagarán, contribuciones políticas o donaciones benéficas o sociales, que de alguna manera se relacionen con este Contrato o cualquier actividad relacionada con el mismo. Los subcontratistas, representantes o agentes contratados por la Arrendataria para la ejecución del presente Contrato deberán certificar por escrito la Arrendataria que cumplen con las Leyes Anticorrupción y las obligaciones establecidas en esta cláusula.

la Arrendataria garantiza y representa que ni él ni ninguno de sus accionistas, directivos, funcionarios, empleados, representantes o agentes: (a) aparecen en cualquier lista de entidades o individuos inhabilitadas de licitar o participar en cualquier proyecto financiado por el Banco Mundial, la Corporación Financiera Internacional o cualquier otra agencia de ayuda bilateral o multilateral; (b) han sido inhabilitados, suspendidos o de otro modo determinados no elegibles para los programas de adquisición del gobierno, en cualquier jurisdicción; (c) han sido investigados o involucrados en alguna investigación (en calidad de testigos o posibles sujetos o sospechosos) en relación a alguna conducta que constituya una violación de cualquier Ley Anticorrupción o de prevención de lavado de dinero; o (d) son actualmente objeto de cualquier acción, demanda, investigación o procedimiento en relación con violaciones reales o potenciales de cualquier Ley Anticorrupción, o por conductas relacionadas con el lavado de dinero, fraude, u otro delito económico.

La Arrendadora tendrá el derecho de auditar a la Arrendataria para asegurar el cumplimiento de esta cláusula y de las Leyes Anticorrupción. La auditoría podrá ser realizada por un Auditor independiente designado por la Arrendadora a su sola y exclusiva discreción, por cuenta y costo de la Arrendadora.



La Arrendataria libera expresamente en este acto a la Arrendadora de cualquier responsabilidad ocasionada en virtud del incumplimiento a lo estipulado en esta cláusula por parte de la Arrendataria, obligándose a indemnizar y sacar en paz y a salvo a la Arrendadora, a sus socios, sociedades relacionadas, subsidiarias, fideicomisos administrados por ésta y/o a sus representantes, funcionarios y empleados, en su caso, por cualquier responsabilidad, daño o perjuicio que se pudiera ocasionar en virtud de dicho incumplimiento, incluyendo sin limitar el reembolso de multas, sanciones, gastos u honorarios legales en que hubiese incurrido todas o cualesquiera de ellas.

 Cualquier incumplimiento por parte de la Arrendataria a sus obligaciones estipuladas en esta cláusula facultará a la Arrendadora para dar por terminado este Contrato con efectos inmediatos, mediante simple aviso por escrito a la Arrendataria, sin ninguna responsabilidad para la Arrendadora y sin necesidad de resolución judicial. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de reclamar posteriormente el pago de los daños y perjuicios correspondientes o interponer las acciones que considere convenientes.

#### **Prevención de Extinción de Dominio.**

Las Partes reconocen que celebran este Contrato de buena fe, en el entendido que la Arrendataria expresamente manifestó que la totalidad de los bienes y derechos relacionados y/o objeto del presente Contrato son de origen conocido y lícito y fueron utilizados y destinados para fines lícitos, por lo que todos ellos son de legítima procedencia, en términos de la legislación aplicable, incluyendo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la Ley Nacional de Extinción de Dominio y demás legislación aplicable en su caso.

En virtud de lo anterior, la Arrendataria manifiesta y garantiza en este acto que todos los bienes y derechos relacionados con el objeto del presente Contrato no se encuentran vinculados de manera alguna, ni directa ni indirectamente, con hechos susceptibles de la extinción de dominio o de cualquier otra responsabilidad, sanción o consecuencia legal, de conformidad con la legislación aplicable, incluyendo la Ley General de

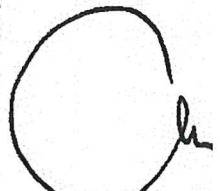
Responsabilidades Administrativas, la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y la Ley Nacional de Extinción de Dominio y/o cualquier otra que resulte aplicable.

La Arrendataria manifiesta conocer la regulación en materia de extinción de dominio, incluyendo el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Nacional de Extinción de Dominio y por lo tanto, manifiesta expresamente, y garantiza que, ni él ni la Arrendataria alguno a cargo de él, ha sido destinado ni utilizado el o los bienes o derechos relacionados u objeto del presente Contrato para fines ilícitos.

La Arrendataria se obliga a notificar de inmediato por escrito a la Arrendadora en caso de que llegase a conocer que algún bien o derecho relacionado u objeto del presente Contrato ha sido o está siendo destinado, directa o indirectamente, para la realización de hechos constitutivos de delito y/o susceptibles a extinción de dominio, o bien, sobre cualquier cambio o circunstancia que altere las declaraciones efectuadas por la Arrendataria en esta cláusula. Dicha notificación deberá realizarse por escrito y a más tardar el día hábil siguiente al que suceda el hecho, debiendo la Arrendataria proporcionar de inmediato a la Arrendadora toda la información que esta última le requiera.

La Arrendadora tendrá el derecho de auditar a la Arrendataria para asegurar el cumplimiento de esta cláusula. La auditoría podrá ser realizada por un tercero independiente por cuenta y costo de la Arrendadora.


La Arrendataria libera expresamente en este acto a la Arrendadora de cualquier responsabilidad ocasionada en virtud del incumplimiento a lo estipulado en esta cláusula por parte de la Arrendataria, obligándose a indemnizar y sacar en paz y a salvo a la Arrendadora y/o sus socios, sociedades relacionadas, fideicomisos administrados por ésta, y/o sus representantes y empleados, en su caso, por cualquier responsabilidad, daño o perjuicio que se pudiera ocasionar en virtud de dicho incumplimiento, incluyendo sin limitar el reembolso de multas, sanciones, gastos y honorarios legales en que hubiese incurrido la Arrendadora y/o sus socios, sociedades relacionadas, fideicomisos



administrados por ésta, y/o sus representantes y/o empleados.

Cualquier incumplimiento por parte de la Arrendataria a sus obligaciones estipuladas en esta cláusula facultará a la Arrendadora para dar por terminado este Contrato con efectos inmediatos, mediante simple aviso por escrito a la Arrendataria, sin ninguna responsabilidad para la Arrendadora y sin necesidad de resolución judicial. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de reclamar posteriormente el pago de los daños y perjuicios correspondientes y/o interponer las acciones que considere convenientes.

#### Prevención de Lavado de Dinero.



Ambas Partes se obligan a dar cumplimiento a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición relacionada con la misma ("Regulación PLD").

La Arrendataria declara y se obliga a que cualquier recurso destinado por éste en virtud del presente Contrato, ha procedido y procederá de actividades lícitas y conocidas, en cumplimiento estricto a la Regulación PLD. la Arrendataria manifiesta conocer las consecuencias de incurrir en alguno de los actos prohibidos en la Regulación PLD.

La Arrendataria se obliga a proporcionar cualquier información y documentación requerida por la Arrendadora con el objetivo de dar cumplimiento a la Regulación PLD.

La Arrendataria libera expresamente en este acto a la Arrendadora de cualquier responsabilidad ocasionada en virtud del incumplimiento a lo estipulado en esta cláusula por parte de la Arrendataria, obligándose este último a indemnizar y sacar en paz y a salvo la Arrendadora, sus socios, sociedades relacionadas, subsidiarias, fideicomisos administrados por este y a sus representantes, funcionarios y/o empleados, en su caso, por cualquier responsabilidad, daño o perjuicio que se pudiera ocasionar en virtud de dicho incumplimiento, incluyendo sin limitar el reembolso de multas, sanciones, gastos u honorarios legales en que hubiese incurrido la Arrendadora, sus socios, sociedades relacionadas,

subsidiarias, fideicomisos administrados por este y a sus representantes, funcionarios y/o empleados.

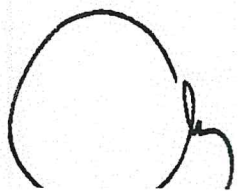
Cualquier incumplimiento por parte de la Arrendataria a sus obligaciones estipuladas en esta cláusula facultará a la Arrendadora para dar por terminado el presente Contrato con efectos inmediatos, mediante simple aviso por escrito a la Arrendataria, sin ninguna responsabilidad para la Arrendadora y sin necesidad de resolución judicial. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de reclamar posteriormente el pago de los daños y perjuicios correspondientes o interponer las acciones que considere convenientes.

#### FIRMA DE CONFORMIDAD

##### LA ARRENDATARIA

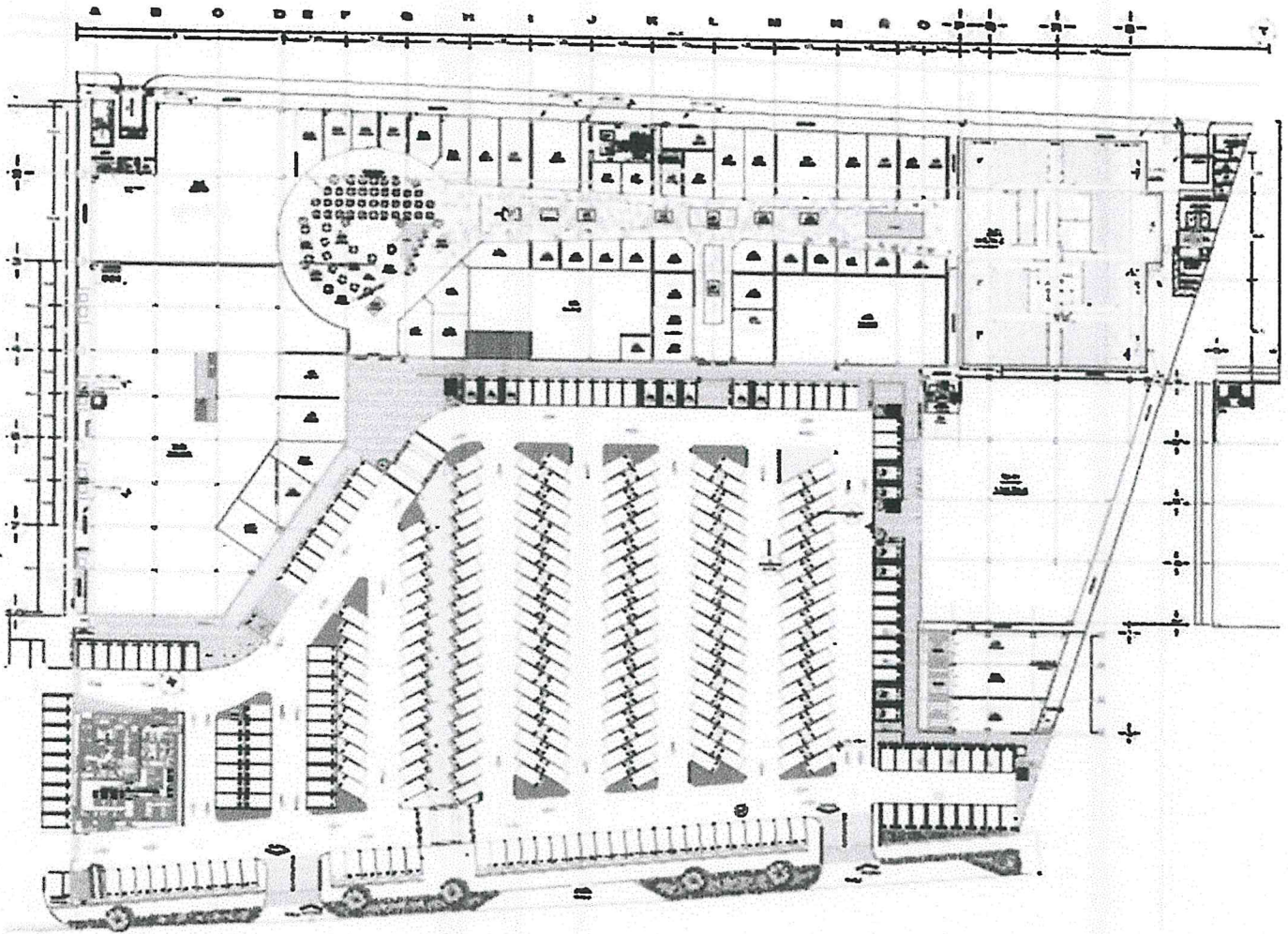
NOMBRE: Verónica Sosa Galván  
CARGO: Arrendataria  
FECHA: 3 de Junio 2023

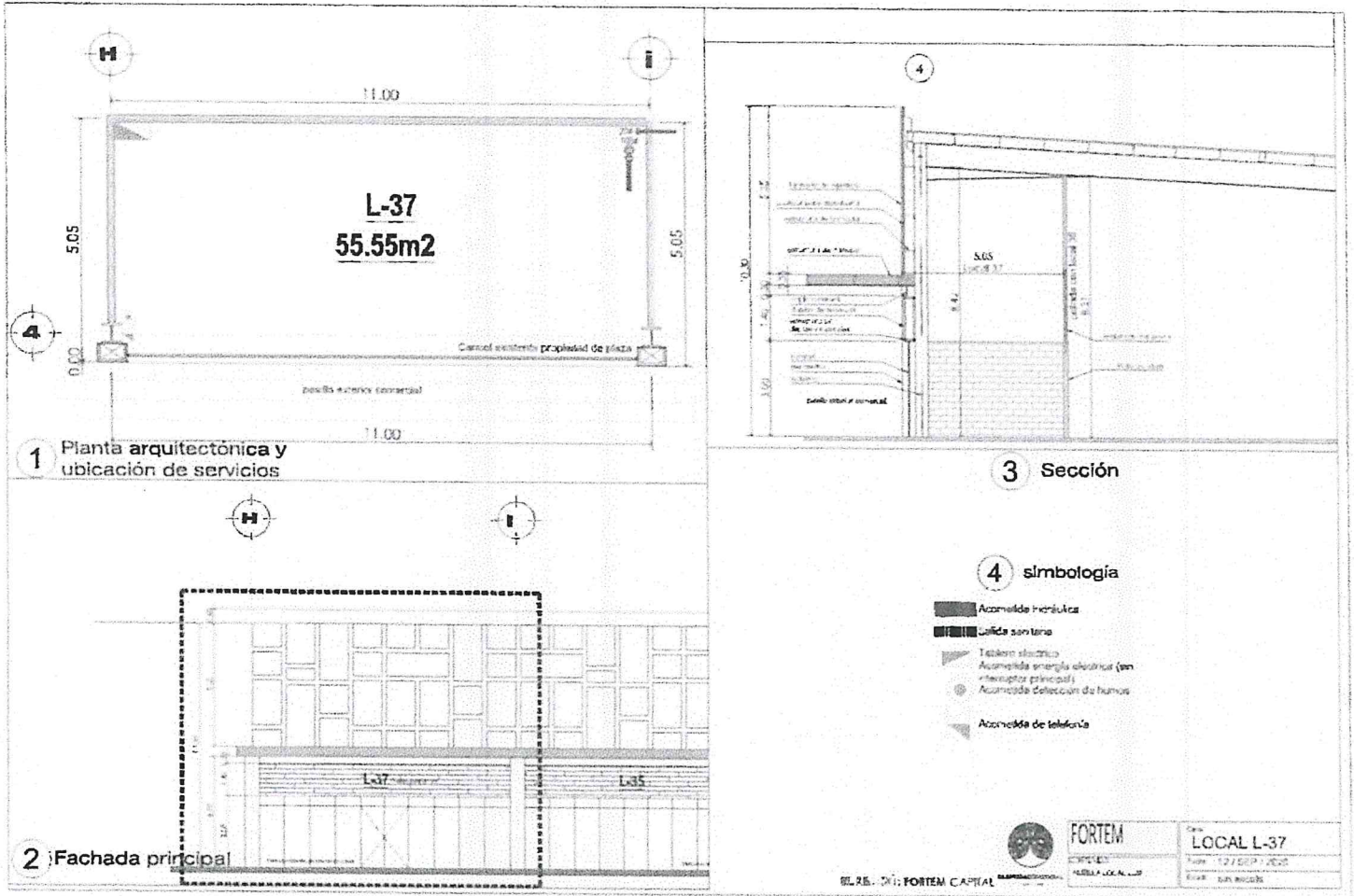
FIRMA: 



ANEXO A "PLANOS"

PLANO DE UBICACIÓN





*[Handwritten signature]*


*[Handwritten signature]*

**ANEXO "B"**

**ANEXO TECNICO**

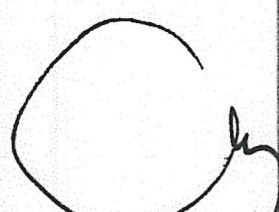
El Local localizado dentro del Centro Comercial ALAMEDACOMERCIAL TIZAYUCA ubicado Avenida Juárez No. 33, Barrio de Atempa, Tizayuca, Hidalgo consta de los siguientes elementos y características:

- **CANCELERÍA Y CRISTALES**
- **INFRAESTRUCTURA (ACOMETIDAS)**
- **IMPERMEABILIZACIÓN**
- **MUROS DE BLOCK HUECO Y LOSA DE CONCRETO**
- **ESTRUCTURA DE ACERO Y CUBIERTA DE LAMINA**



<b>Obra negra</b>	<b>Vo. Bo.</b>	<b>Observaciones</b>
1 Firme de Concreto		
2 Muro de block hueco aparente		
3 Castillos y Cadenas aparentes		
4 Estructura y cubierta integras		
5 Tapial de Tablaroca		

<b>Servicios y Acometidas</b>	<b>Vo. Bo.</b>	<b>Observaciones</b>
1 Inst Hidráulica		
2 Inst Sanitana		
3 Inst Eléctrica (Centro de cargas sin interruptor)		
4 Inst Telefónica		
5 Inst Eléctrica para energización de display		
6 Inst Hidráulica 2" C-40 para grasas		
7 Inst Extracción		
8 Inst Gas L P (disparo )		



**ANEXO "C"**

**ACTA ENTREGA  
ANTECEDENTES.**

UNICO. BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 3839, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR FORTEM CAPITAL I, S.C., QUIEN A SU VEZ ES REPRESENTADA POR SALVADOR CUEVAS RUIZ, EN SU CALIDAD DE "ARRENDADORA"; Y POR LA OTRA LA "ARRENDATARIA" Verónica Sosa Galván celebraron un Contrato de Arrendamiento respecto del Local marcado con el número L-37 del Centro Comercial Alameda Comercial TIZAYUCA

**HECHOS.**

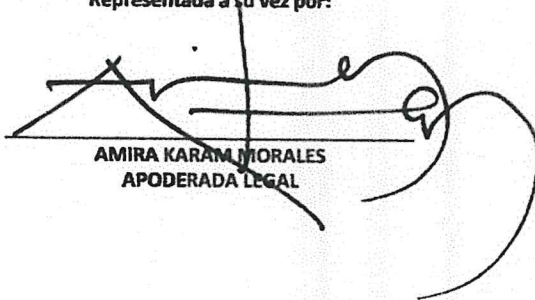
1. Siendo las 6:44 horas del 3 de Junio 2024, la Arrendadora hace entrega a la Arrendataria del Local descrito en el antecedente único de la presente acta-entrega.
2. La Arrendataria recibe el Local a su entera satisfacción con todos y cada uno de los elementos y características descritas en el Anexo "B" del Contrato sin tener ninguna observación que hacer al respecto.

La presente acta entrega se firma por cuadruplicado en Tizayuca, Hidalgo el 3 de Junio 2024.

**"LA ARRENDADORA"**

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA,  
ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE  
FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 3839.

Representado por:  
FORTEM CAPITAL I, S.C.  
Representada a su vez por:

  
AMIRA KARAM MORALES  
APODERADA LEGAL

**"LA ARRENDATARIA."**

  
Verónica Sosa Galván

**ANEXO "D"**

La Arrendadora hace entrega en copia simple a la Arrendataria del **REGLAMENTOS DE OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO**

**ANEXO "E"**

La Arrendadora hace entrega en copia simple a la Arrendataria del **MANUAL DE ADAPTACIONES.**

**NOMBRE Y FIRMA DE CONFORMIDAD DE ENTREGA FISICA DE MANUAL Y**  
**REGLAMENTO.** Verónica Sosa Galván 

Documentos personales que exhibe y entrega por voluntad propia la Arrendataria a la Arrendadora:

- Identificación oficial (IFE)
- Copia de Clave Única de Registro de Población (CURP)
- Copia de Comprobante de Domicilio.
- Contacto y correo electrónico: veronica.sosa.galvan@gmail.com 55 54 06 25 30

Firma de conformidad.

**"LA ARRENDATARIA."**

  
\_\_\_\_\_  
Verónica Sosa Galván



# Reglamento de Operación Centros Comerciales

## Definiciones y Disposiciones Generales


- 1.1 El presente reglamento es de aplicación general y obligatorio, tanto para el **ARRENDADOR** como para el **ARRENDATARIO**, por tanto su desconocimiento no exime a ninguna de las partes ya que el presente forma parte integrante del contrato de arrendamiento y deberá ser firmado por las partes involucradas, el objetivo de lograr el estricto apego a las normas y lineamientos que repercutirán directamente en beneficio de nuestros **ARRENDATARIOS**, así como para el mismo **CENTRO COMERCIAL**, logrando así una correcta armonía entre ambas partes.
- 1.2 Cualquier persona que forme parte del equipo de trabajo perteneciente a un espacio arrendado dentro del **CENTRO COMERCIAL** estará sujeto a cumplir y hacer cumplir el presente **REGLAMENTO DE OPERACIONES DE CENTROS COMERCIALES**
- 1.3 Para efectos del presente reglamento se entiende por **CENTRO COMERCIAL** al conjunto de locales, áreas comunes e instalaciones en general pertenecientes al inmueble
- 1.4 Se denominan áreas comunes a todo aquel espacio que se destine para tránsito peatonal y esparcimiento general, siempre y cuando se cumpla con las normas y políticas establecidas por el **CENTRO COMERCIAL**, que no afecten las buenas costumbres y la imagen del inmueble, siempre apegados al Reglamento vigente de la entidad en donde se ubique el inmueble denominado **CENTRO COMERCIAL**.
- 1.5 Se entiende por **ARRENDATARIO** a la persona física o moral que tenga derecho al uso y goce de uno o mas locales, siempre y cuando se pague en contraprestación una mensualidad establecida por un contrato de arrendamiento.
- 1.6 El **ARRENDADOR** se encuentra en la plena facultad de asignar un **ADMINISTRADOR** único, como encargado del inmueble, cargo en el cual deberá de vigilar, controlar y hacer respetar el presente reglamento.

12. No se permitirá realizar venta de bebidas alcohólicas preparadas en envases abiertos en los locales del CENTRO COMERCIAL siempre y cuando el giro lo permita y haya sido autorizado en el contrato de arrendamiento.
13. Estrictamente prohibido arrojar productos, mercancías o algún artículo o elemento que interfiera u obstruya las instalaciones hidráulicas o sanitarias de su espacio arrendado.

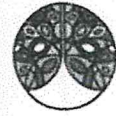
Frecuencia de incumplimiento	Importe de Sancion
1ra- Ocasión	Informar verbalmente
2da A 3ra Ocasión	\$300.00 c/u
mas de 4ta Ocasión	\$500.00 c/u

versión FOR-GER-INM-27-07-20

Recibir Reglamento de Operación  
Verónica Sosa Galván  
4 de Junio 2024



# MANUAL PARA LA ADAPTACIÓN DE LOCALES



ALAMEDACOMERCIAL

## CONTENIDO

### 1. PRESENTACION.

1.1 Presentación y propósito

### 2. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

Anexo según cada proyecto

### 3. CONDICIONES GENERALES.

3.1 Condiciones generales.

3.2 Comité de arquitectura y diseño.

3.3 Seguros.

3.4 Gestiones ante autoridades y empresas de electricidad y telefonía.

3.5 Procedimientos para la revisión y aprobación de la supervisión de adaptación de locales.

### 4. ALCANCE Y CONTENIDO QUE DEBE CONTENER LA CARPETA DE ADAPTACION DE LOCALES PARA LOS PROYECTOS DE ADAPTACION.

#### PREVIO A LA APROBACIÓN DE CONSTRUCCION.

4.1 Copia Del Acta De Entrega

4.2 Copia De La Póliza Del Seguro de Obra

4.3 Presentación del proyecto para su revisión y aprobación.

4.4 Proyecto arquitectónico y de interiores.

4.5 Proyecto estructural.

4.6 Proyectos de instalaciones hidráulicas y sanitarias.

4.7 Proyecto de instalaciones eléctricas.

4.8 Proyecto de aire acondicionado y extracción.

4.9 Proyecto de telefonía.

4.10 Proyecto de gas.

4.11 Proyecto de televisión y/o comunicaciones y transmisión de datos.

#### PREVIO A LA APERTURA DEL LOCAL

4.12 Actas de Aprobación de adaptación de locales parciales (En Su Caso)

4.13 Acta de Aprobación De Adaptación de Local

4.14 Planos As Built

4.15 Copia de Licencia de Funcionamiento.


4.16 Copia de Licencia de publicidad Anuncios

4.17 Copia de Autorización de Programa de Protección Civil.



Figura 9. Todos los locales deberán contar con un equipo contra incendio como son extintores de polvo químico seco tipo ABC. **ALAMEDA COMERCIAL** cuenta con tomas siamesas y gabinetes contra incendio ubicados en áreas comunes.

**EL PRESENTE MANUAL FORMA PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON LOS ARRENDATARIOS, RESPECTO DE LOS LOCALES DE ALAMEDA COMERCIAL.**

Recibí Manual para adecuación  
Verónica Sosa Galuán  
 4/ Jun / 2024



