Oficio DFC-1608/2023
Asunto: se envía expediente
Guanajuato, Gto; 22 de marzo de 2023

"2023, Celebración Del 35 Aniversario De La Declaración De Guanajuato Como Ciudad Patrimonio De La Humanidad"

RECIBIDO
23 MAR. 2023 1 Recibí expediente
Exc 11:12
SINDICOS Y REGIDORES

Comisión de Seguridad Pública, Transito y Movilidad
PRESENTE

Por medio del presente y con fundamento en los artículos 1, 5, 11 y 12 del Reglamento de Bebidas Alcohólicas para el Municipio de Guanajuato; Y una vez cubiertos los requisitos contemplados en el artículo 13 del reglamento en cita. Me permito turnar en su totalidad el siguiente expediente, para su revisión y resolución definitoria.

1) **DFC-A-SFAC-07/2023** a nombre de [redacted]blecimiento **"Sushi Tai"**, Ubicado En Boulevard Euquerio Guerrero, Numero 139, Local Re-02, Colonia Yerbabuena.

Respecto a la integración de la solicitud que dieran origen a dicho expediente, me permito informarle que cada uno de ellos se encuentra debidamente integrado conforme al check list anexo.

Sin más por el momento me despido enviándole un cordial y afectuoso saludo.

Atentamente

DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE REGLAMENTOS GUANAJUATO

Lic. Mario Gustavo Buck González

Encargado del Despacho de la Dirección Fiscalización
y Control de Reglamentos Del Municipio de Guanajuato, Gto.

Norma Mexicana en Igualdad Laboral y No Discriminación

DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN
Y CONTROL DE REGLAMENTOS
Ex Estación del Ferrocarril S/N
C.P. 36000

(473) 731 07 19

www.guanajuatocapital.gob.mx

/GobiernoMunicipalGuanajuato

Copia para:-
Expediente
ANEXO.- 1
expediente
L*MGBG/YMV

Presidencia Municipal de Guanajuato
Dirección General de la Función Edilicia
RECIBIDO
28 MAR. 2023
Hora: 11:17
Anexos: expediente
Recibe:

1403 1076

DIRECCION DE FISCALIZACION Y CONTROL DE REGLAMENTOS DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO

SOLICITUD DE CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD, UBICACIÓN Y CONDICIONES QUE GUARDA EL ESTABLECIMIENTO EN MATERIA DE ALCOHOLES

nombre del establecimeinto: Sushi Tai

DATOS PERSONALES

Nombre del solicitante: [redacted] Y/O

Apoderado legal: [redacted] r carta poder)

Domicilio particular: [redacted] to

teléfono de contacto: [redacted] correo: [redacted]

TIPO DE TRAMITE

Instrucciones: marque con una (X) el/los tramites que solicita

1. licencia nueva	2. cambio de propietario	3. cambio de domicilio	4. cambio de giro	5. actualización de domicilio
X				

Si su tramite es para solicitar una licencia nueva			marque (X) en el TIPO de licencia que solicita
Tipo de licencia:	A1	de ALTO contenido alcoholico en envase ABIERTO	
	A2	de ALTO contenido alcoholico en envase CERRADO	
	B1	de BAJO contenido alcoholico en envase ABIERTO	X
	B2	de BAJO contenido alcoholico en envase CERRADO	

Horario Pretendido (apertura y cierre) 10:00 – 22:00 hrs

Actividad pretendida o preponderante Restaurant.

De conformidad con el articulo 17 de la Ley de Bebidas Alcoholicas, el SATEG de manera adicional determinara la autorizacion para desarrollar las siguientes modalidades complementarias:		marque (X) la/las MODALIDADES pretendidas
	1. permitir acceso exclusivamente a mayores de edad	
	2. llevar a cabo juegos y sorteos con apuestas	
	3. actividades con una capacidad mayor a 5,000 personas	
	4. enajenar bebidas alcoholicas despues de las 23:59 horas	
	5. enajenar o almacenar mensualmente. A) de 1,001 hasta 30,000 litros o B) de mas de 30,001 litros	
	6. contar con acceso desde los carriles de circulacion de las carreteras federales o estatales	
	7. enajenar bebidas alcoholicas sin servicio de alimentos (aplicable unicamente para A1 y B1)	
	8. por su modalidad de produccion. A) en serie o B) artesanal	

Domicilio del establecimiento: Blvd Eugenio Guerrero #139 RE-02 (Local) colonia Yerbabuena

(el domicilio debe coincidir con en la constancia municipal de alineamiento o en constancia de ubicación de predio)

*Para los tramites enumerados como: 2, 3, 4 y 5 proporcionar los siguientes datos: 23

No. De licencia:

No. De REA:

anexar copia de la licencia y sesión de derechos (en su caso)

RECIBIDO FECHA: 09-Ene-23 HORA: 13:00 Gobierno Municipal DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE REGLAMENTOS

Datos actuales de la licencia

Autorizada a nombre de:

Domicilio autorizado:

Giro Autorizado:

Dicha licencia, pretende operar ahora:

A nombre de:	
En el domicilio:	
TIPO DE LICENCIA para el que se solicita el cambio (A1, A2, B1 o B2)	

[redacted]

Nombre y Firma del solicitante

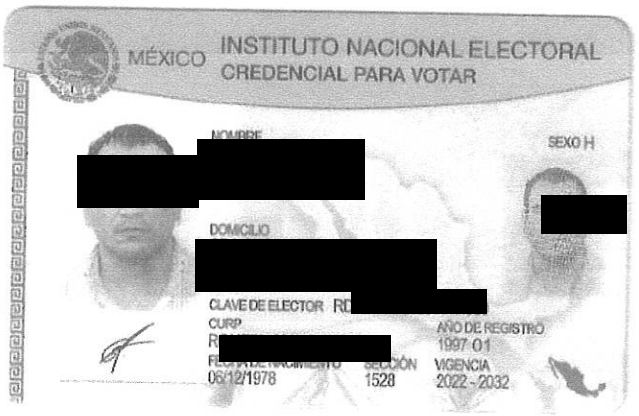
Los Datos Personales contenidos en la presente, serán utilizados para el fin ACEPTADO en términos del Aviso de Privacidad de La Dirección de Fiscalización y Control del Municipio de Guanajuato.

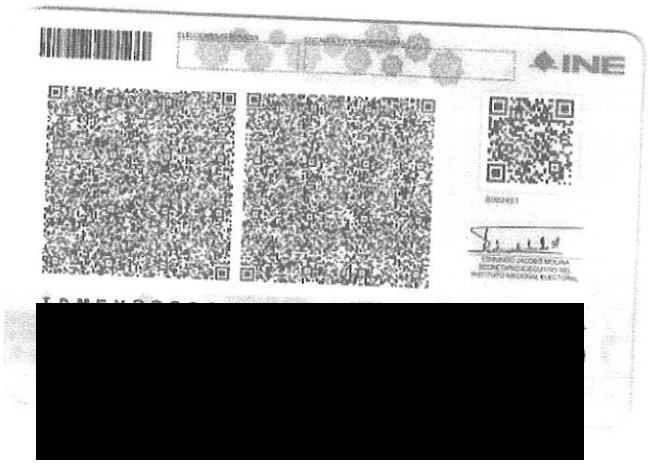
No.	REQUISITO	ANEXO
1	Formato de solicitud oficial	✓
2	Copia de identificación oficial vigente	✓
3	Copia de comprobante de domicilio particular, con antigüedad no mayor a tres meses	✓
4	Poder notarial que acredite la representación legal (en su caso)	✓
5	Cuatro fotografías del interior del establecimiento donde se muestren todas sus áreas y cuatro del exterior donde se aprecien también sus colindancias.	✓
6	Copia de recibo reciente y al corriente del pago del impuesto predial del establecimiento	✓
7	Copia de la escritura del inmueble	✓
8	contrato de arrendamiento (en su caso)	✓
9	Constancia de alineamiento y numero oficial, emitida por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato.	✓
10	Permiso de uso de suelo comercial especificando el giro que se pretende explotar, emitida por la Dirección de Administración Urbana.	✓
11	Constancia de la Comisaria de Policia Preventiva en la que se exprese el nivel de riesgo que el lugar o establecimiento pueda causar a la seguridad pública. (la solicitara la Direccion de Fiscalizacion)	✓
12	Acta de inspección emitida por la Dirección de Protección Civil (Estudio/Analisis) en el que se exprese si el lugar y/o establecimiento cumple en su construcción, instalaciones, equipamiento, medidas de seguridad que garanticen la integridad física y libre tránsito de las personas, así como verificar la distancia que existe entre este y el más próximo que cuente con licencia y/o permiso.	✓
13	Constancia de RFC del interesado	✓
14	Aviso de apertura del establecimiento ante la secretaria de Salud	✓

Nota: el expediente sera recibido por la Direccion de Fiscalizacion y Control de Reglamentos una vez cubiertos en su totalidad todos los requisitos

PODER

Apoderado Legal





LIC. RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.
Notario Público No. 17
Purísima No. 504, Col. Moderna.
Tels: 718-75-65, 718-54-58, 718-55-81 y 718-55-28
email: notaria17@hotmail.com
León, Gto.

SELLO DE NOTARIO

---------- **VOLUMEN 132 CIENTO TREINTA Y DOS** ----------

---------- **NÚMERO 8,098 OCHO MIL NOVENTA Y OCHO** ----------

EN LA CIUDAD DE LEÓN, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 22 veintidós días del mes de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete, ante mí, el **LICENCIADO RAFAEL ARANDA VILLALOBOS, NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 17 DIECISIETE,** de este Partido Judicial, con oficinas en la finca marcada con el número 504 quinientos cuatro de la calle Purísima, Colonia "Moderna", en legal ejercicio, comparece el señor [redacted] en su carácter de **Administrador Único** de la Sociedad Mercantil denominada "[redacted]D **ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** y manifiesta: ----------

Que por medio de este instrumento público formaliza **EL MANDATO** que se contiene en la siguiente: ----------

---------- **CLÁUSULA ÚNICA** ----------

La Sociedad Mercantil denominada "[redacted]DAD **ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada por su **Administrador Único** señor **JO**[redacted]**EZ,** confiere en favor del señor Abogado **FRANCISCO JAVIER** [redacted]**Z, los poderes y facultades siguientes:** ----------

A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula o poder especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus correlativos de los Códigos Civiles Federal, de las demás Entidades Federativas y de la Ciudad de México.- Enunciativa y no limitativamente, se le confieren las facultades siguientes: Podrá presentar denuncias y querellas penales, conforme a lo dispuesto por los artículos 211 doscientos once, fracción I primera, inciso a), 221 doscientos veintiuno, 225 doscientos veinticinco, 428 cuatrocientos veintiocho, 429 cuatrocientos veintinueve, 488 cuatrocientos ochenta y ocho, en relación a los artículos 21 veintiuno, fracción II segunda, 109 ciento nueve, fracción IX novena, 131 ciento treinta y uno, fracción II segunda, 141 ciento cuarenta y uno, 148 ciento cuarenta y ocho, 187 ciento ochenta y siete, fracción I primera, 188 ciento ochenta y ocho, 303 trescientos tres y 305 trescientos cinco, del Código Nacional de Procedimientos Penales; para ratificarlas; para otorgar perdón; para constituirse

en coadyuvante del Ministerio Público y en parte civil; para desistirse de acciones y recursos y del juicio de amparo; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para recusar; para hacer y recibir pagos; para articular y absolver posiciones; para conceder quitas y esperas; para subastar; para pedir adjudicación de bienes. ----------

B).- PODER GENERAL PARA TRÁMITES DE CARÁCTER ESTRICTAMENTE ADMINISTRATIVO que se relacionen directamente con el objeto social de la Sociedad mandante y que sean competencia de autoridades y/o dependencias municipales, estatales y federales, instituciones y/o organismos y/o empresas, tales como, de manera enunciativa y no limitativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria SAT, la Secretaría de Economía y sus delegaciones, la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración del Gobierno del Estado de Guanajuato y sus equivalentes en las demás Entidades Federativas y en la Ciudad de México, el Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, Sistema de Ahorro para el Retiro SAR, Administradoras de Fondos para el Retiro AFORES, el Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores FONACOT, Comisión Federal de Electricidad CFE, Teléfonos de México TELMEX, etcétera, realizando las gestiones y los trámites que al efecto se requieran y firmando los documentos necesarios, y en general, para realizar todos los trámites, gestiones y asuntos de carácter fiscal y/o administrativo en los que la Sociedad mandante pueda tener interés directo o indirecto. ----------

El mandatario no podrá abrir, manejar, ni cancelar cuentas bancarias; suscribir y/o celebrar títulos y operaciones de crédito; operar recursos financieros ni disponer (enajenar en forma alguna, gravar y/o comprometer en ninguna forma) derechos de propiedad industrial e intelectual. ----------

C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LABORAL, por lo que tendrá facultades para representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades laborales y en toda clase de procedimientos laborales; presentar demandas y reconvenciones laborales; contestarlas; asistir a audiencias de conciliación; conciliar; ofrecer y rendir toda clase de pruebas; objetar las que se presenten por la contraria; interponer toda clase de recursos; articular y absolver posiciones; asumir soluciones conciliatorias

LIC. RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.
Notario Público No. 17
Purísima No. 504, Col. Moderna.
Tels: 718-75-65, 718-54-58, 718-55-81 y 718-55-28
email: notaria17@hotmail.com
León, Gto.

SELLO DE NOTARIO

que obliguen a la Sociedad; hacer toda clase de gestiones en defensa de los intereses de la propia Sociedad; todo esto en los términos y para los efectos de los artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos, fracciones II segunda y III tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 875 ochocientos setenta y cinco, 876 ochocientos setenta y seis, fracciones I primera y VI sexta, 878 ochocientos setenta y ocho, 880 ochocientos ochenta y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo. ----------

Para los fines antes indicados, el mandatario podrá realizar todo lo que fuere antecedente, consecuente e incidente, ejecutando los actos, trámites y gestiones que sean necesarios y/o convenientes, así como firmar, entregar y recibir los documentos que se requieran o se deriven del ejercicio del presente mandato. -----

La Sociedad mandante ratifica desde ahora todo lo que el mandatario realice en ejercicio y uso del presente mandato. ----------

---------- **P E R S O N A L I D A D** ----------

El señor **JO**[redacted] acredita la legal existencia de la Sociedad Mercantil que representa y la personalidad que ostenta y que protesta no le ha sido revocada, modificada, ni limitada en forma alguna, con los siguientes documentos: ----------

a).- Primer testimonio de la escritura pública número 9,646 nueve mil seiscientos cuarenta y seis, de fecha 28 veintiocho de Agosto de 1996 mil novecientos noventa y seis, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal, ante la fe del señor Licenciado MOISÉS TELIZ SANTOYO, Notario Público titular de la Notaria Pública número 143 ciento cuarenta y tres del Distrito Federal, que contiene el contrato constitutivo de la Sociedad Mercantil denominada "SUSHI SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.- De ese instrumento copio lo que a la letra y en lo conducente dice: "..... hago constar EL CONTRATO DE SOCIEDAD por el que se constituye "SUSHI SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,..... Al tenor de la siguiente declaración y cláusulas: DECLARACIÓN.- UNICA.- Los comparecientes me exhiben el permiso número nueve millones veintisiete mil ciento cinco, con número de expediente nueve mil seiscientos nueve millones veintiséis mil doscientos cincuenta y cuatro, y folio número veintisiete mil doscientos ochenta y ocho, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores el día diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y seis, que concede la autorización para constituir la sociedad objeto de esta escritura,..... Expuesto lo

anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: CLÁUSULAS: CLAUSULA PRIMERA.- Los comparecientes expresamente declaran constituir una sociedad, que se regirá conforme al siguiente: ESTATUTO.- ARTICULO PRIMERO.- La denominación de la sociedad es "SUSHI SERVICIOS", e irá seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura. S.A. DE C.V.- ARTÍCULO SEGUNDO.- La sociedad tiene por objeto: La proyección, diseño, construcción, instalación, explotación, operación o arrendamiento por cuenta propia o ajena de toda clase de restaurantes, centros nocturnos, bares, cafeterías y toda clase de negocios anexos, conexos o similares, así como la adquisición, enajenación, importación o distribución por cuenta propia o ajena de toda clase de productos alimenticios, bebidas, así como sus derivados; la adquisición, instalación, operación o arrendamiento por cuenta propia o ajena de toda clase de bienes muebles o inmuebles, maquinaria, equipo, materias primas o vehículos convenientes o necesarios para la realización de los fines sociales antes mencionados, la instalación, operación o alquiler por cuenta propia o ajena de toda clase de bodegas, talleres, expendios, almacenes u oficinas que directa o indirectamente tengan relación con los objetos sociales antes indicados y en general, la ejecución de todos los actos, la celebración de todos los contratos y la realización de todas las operaciones de naturaleza civil, mercantil, industrial y cualquier otra que se relacione directamente con todo o parte del objeto enunciado y todo aquello que sirva para su buena marcha y mejor desarrollo, por lo que enunciativa, pero no limitativamente la sociedad podrá: I.- Ejecutar toda clase de actos de comercio pudiendo comprar, vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías relacionados con el objeto anterior.- II.- Adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales y cualquier otro tipo de derechos de propiedad industrial, literaria o artística.- III.- Obtener por cualquier título, concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos, relacionados con el objeto anterior, con la administración pública sea federal o local.- IV.- Comprar, vender o recibir a cualquier título acciones, bonos, obligaciones y valores de cualquier clase y hacer respecto a ellos toda clase de operaciones.- V.- Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito.- VI.- Adquirir acciones de sociedades de objeto similar.- VII.- Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.- VIII.- Adquirir toda clase de bienes muebles e

LIC. RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.
Notario Público No. 17
Purísima No. 504, Col. Moderna.
Tels: 718-75-65, 718-54-58, 718-55-81 y 718-55-28
email: notaria17@hotmail.com
León, Gto.

SELLO DE NOTARIO

inmuebles, derechos reales y personales.- IX.- Contratar al personal necesario.- X.- Otorgar avales y obligarse solidariamente así como constituir garantías a favor de terceros.- ARTÍCULO TERCERO.- La sociedad tiene su domicilio en México, Distrito Federal,..... ARTÍCULO CUARTO.- La duración de la sociedad será de NOVENTA Y NUEVE años, contados a partir de la firma del presente contrato.- ARTÍCULO QUINTO.- La sociedad es de NACIONALIDAD MEXICANA: "Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad y ésta no admitirá por lo tanto directa o indirectamente como socios a accionistas extranjeros o sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, ni reconocerá derecho a los indicados inversionistas, sociedades o asociaciones".-..... ARTÍCULO NOVENO.- La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad..... ARTÍCULO DÉCIMO.- El órgano de administración de la sociedad estará integrado por un Administrador Único o un Consejo de Administración..... ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- El Administrador Únicoio los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo hasta que se haga un nuevo nombramiento y los designados tomen posesión.-..... ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.-..... el Administrador Único, tendrán las más amplias facultades para realizar el objeto social, gozando para tal efecto de las siguientes facultades, salvo que la asamblea acuerde algo en contrario: I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal, así como con facultades para la Administración y Gerencia de Asuntos Laborales en términos de los artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro fracción tercera, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, fracciones primera, segunda y tercera, setecientos trece, setecientos ochenta y seis, segundo párrafo, setecientos ochenta y siete, ochocientos setenta y tres, ochocientos setenta y cuatro, ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo, promoviendo, conciliando y contestando toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos por todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su final decisión, conformarse o inconformarse con las

resoluciones de las autoridades según lo estime conveniente, así como interponer los recursos legales procedentes.- De manera enunciativa y no limitativa se mencionan, entre otras facultades, las siguientes: 1.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- 2.- Para transigir.- 3.- Para comprometer en árbitros.- 4.- Para absolver y articular posiciones.- 5.- Para recusar.- 6.- Para recibir pagos.- 7.- Para hacer cesión de bienes.- 8.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y desistirse de ellas cuando lo permita la ley, asimismo estarán facultados para: a.- Actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo respecto a todo tipo de conflictos, ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y respecto a cualquiera otros asuntos obrero-patronales ante cualquiera de las autoridades del trabajo y servicio sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo.- b.- Comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores y el Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores.- En consecuencia, llevará la representación patronal y legal de la sociedad para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo, así como para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la sociedad en juicio o fuera de él, en los términos del artículo noventa y dos fracciones segunda y tercera (romano) de la Ley Federal del Trabajo.- c.- Comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes.- d.- Señalar domicilio para recibir notificaciones, en los términos del artículo ochocientos sesenta y seis, de la Ley Federal del Trabajo y comparecer con la representación legal bastante y suficiente a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases de conciliación, demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones, primera y cuarta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta del citado ordenamiento.- II.- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo

LIC. RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.
Notario Público No. 17
Purísima No. 504, Col. Moderna.
Tels: 718-75-65, 718-54-58, 718-55-81 y 718-55-28
email: notaria17@hotmail.com
León, Gto.

SELLO DE NOTARIO

del citado artículo.- III.- Poder general para actos de dominio de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.- IV.- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- V.- Facultad para designar al director general, a los gerentes y sub-gerentes y demás factores de la sociedad.- VI.- Facultad para otorgar poderes generales o especiales y para revocar uno y otros.- Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la asamblea de accionistas pueda limitarlas o ampliarlas.-..... CLÁUSULA SEGUNDA.- Los comparecientes tomando ésta como su primera Asamblea General, adoptan los siguientes acuerdos con el carácter de artículos transitorios de su estatuto:..... SEGUNDO ACUERDO.- La administración de la Sociedad se encomienda por lo pronto y en tanto la Asamblea no acuerde otra cosa, a un Administrador Único y para tal efecto designan al señor JOSÉ FELIPE YTUARTE NÚÑEZ, quien en el ejercicio de su cargo gozará de las facultades consignadas en el artículo décimo quinto de los Estatutos Sociales.- ....."". ----------

El testimonio de referencia obra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número 215,390 doscientos quince mil trescientos noventa, de fecha 18 dieciocho de Octubre de 1996 mil novecientos noventa y seis. ----------

b).- Segundo testimonio de la escritura pública número 72,075 setenta y dos mil setenta y cinco, de fecha 23 veintitrés de Junio del año 2009 dos mil nueve, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal, ante la fe del señor Licenciado JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO, Notario Público titular de la Notaria Pública número 110 ciento diez del Distrito Federal, que contiene la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad de mérito, documento que a la letra y en lo conducente dice: ""..... ANTECEDENTES Y DECLARACIONES.-..... III.-..... los accionistas de "SUSHI SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron Asamblea General Extraordinaria, de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe..... y me solicitan protocolice..... la que es del tenor literal siguiente: "EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL,..... del día 14 de Mayo del 2009, se reunieron los accionistas de "SUSHI SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,..... con el objeto de celebrar una Asamblea General Extraordinaria, a la cual fueron previamente convocados.-..... Presidió la asamblea..... actuó

como secretario y escrutador..... quien certificó que se encontraban presentes o representados en la asamblea la totalidad de los accionistas titulares de las acciones que integran el cien por ciento del capital social.-..... El presidente de la asamblea,..... manifestó que la asamblea estaba legalmente constituida..... sometiendo a la consideración de los accionistas la siguiente ORDEN DEL DIA.- ..... II.- RATIFICAR EL CARGO DE ADMINISTRADOR ÚNICO.-..... VI.- AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LA PARTE FIJA Y REFORMAR EL ARTÍCULO SEXTO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.-..... los accionistas aprobaron por unanimidad de votos la orden del día en los términos indicados.-..... II.-..... el secretario de la asamblea propuso la ratificación del señor José Felipe Ytuarte Núñez, en el cargo de administrador único de la sociedad.-..... por unanimidad de votos tomaron el siguiente: ACUERDO ÚNICO.- Aprobar la ratificación del señor José Felipe Ytuarte Núñez, en el cargo de administrador único de la sociedad, quien en el ejercicio de su cargo gozará de las facultades a que se refiere el artículo décimo quinto de los estatutos sociales.-..... VI.-..... el presidente de la asamblea manifestó a los señores accionistas la conveniencia de aumentar el capital social de la empresa en su parte fija en la suma de CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL..... para que sumado al capital social fijo con que cuenta la sociedad, ésta tenga en lo sucesivo un capital social total de NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL,..... el presidente de la asamblea señaló que en caso de ser aprobado el aumento de capital social, sería necesario modificar el artículo sexto de los estatutos sociales.-..... los accionistas tomaron por unanimidad de votos los siguientes: ACUERDOS.- PRIMERO.- Aumentar el capital social en la parte fija en la suma de CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL,..... para que sumado dicho aumento al capital social fijo con que cuenta la empresa, ésta cuente en lo sucesivo con un capital social total suscrito y pagado de NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL,..... TERCERO.- Que como consecuencia del aumento del capital social se hace necesario reformar el artículo sexto de los estatutos sociales..... CLAUSULA.- UNICA.- Queda protocolizada el acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "SUSHI SERVICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha catorce de mayo del año dos mil nueve, que ha quedado transcrita en el antecedente tercero de esta escritura, para que surta todos sus efectos legales, en la que entre otros se tomaron los siguientes acuerdos: I.- Ratificar al señor José

LIC. RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.
Notario Público No. 17
Purísima No. 504, Col. Moderna.
Tels: 718-75-65, 718-54-58, 718-55-81 y 718-55-28
email: notaria17@hotmail.com
León, Gto.

SELLO DE NOTARIO

Felipe Ytuarte Núñez, como administrador único de la sociedad.-..... V.- Aumentar el capital social en la parte fija, en la suma de CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA NACIONAL, para que sumado dicho aumento al capital social mínimo fijo, con que contaba la sociedad, ésta cuente en lo sucesivo con un capital social total de NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, reformando al efecto el artículo sexto de los estatutos sociales, para que en lo sucesivo quede redactado de la siguiente manera: "ARTICULO SEXTO.- El capital social mínimo fijo es la cantidad de NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS, Moneda Nacional, representado por CIENTO NOVENTA Y OCHO acciones, con valor nominal de QUINIENTOS PESOS, Moneda Nacional, cada una y el máximo será ilimitado".- YO EL NOTARIO CERTIFICO:..... X.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura y asimismo que no tengo indicio alguno de la falsedad de los documentos que se me exhiben.-....."". ----------

El testimonio de referencia obra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número 215,390 doscientos quince mil trescientos noventa, de fecha 7 siete de Julio del año 2009 dos mil nueve. ----------

YO, EL NOTARIO, C E R T I F I C O: ----------

1.- De la certeza del acto. ----------

2.- Que tengo a la vista los documentos que sirvieron de base para confeccionar el presente instrumento. ----------

3.- Que el compareciente es de mi personal conocimiento y tiene, en mi concepto, capacidad legal para contratar y obligarse, pues nada en contrario me consta, y por sus generales y bajo protesta de decir verdad declara ser: Mexicano por nacimiento, nacido el día 16 dieciséis de Abril de 1970 mil novecientos setenta, casado, comerciante, Registro Federal de Contribuyentes YUNF700416E84, con domicilio en la casa número 103 ciento tres de la calle Cañada del Pino, Fraccionamiento Cañada del Refugio, de esta Ciudad, agregando que tanto él en lo personal como la Sociedad Mercantil que representa se encuentran al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin acreditarlo.- Quedó instruido de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad. ----------

4.- Que leí y di a leer al otorgante este instrumento, lo instruí de su valor y alcances legales, y lo ratificó y firmó el mismo día de su otorgamiento.- **LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE DESDE LUEGO.- ANTE MI QUE DOY FE.-**

Una firma correspondiente al señor **JOSÉ FELIPE YTUARTE NÚÑEZ.- LICENCIADO RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.- N.P.**- Firmado.- El sello de autorizar. ----------

ARTÍCULO 2064 DOS MIL SESENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO. ----------

""En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen"". ----------

ES PRIMER TESTIMONIO DE SU MATRIZ, QUE SE ASIENTA EN LOS FOLIOS DEL 22430 VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS TREINTA AL 22434 VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO, DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA DE MI CARGO.- COMPULSADO, COTEJADO Y CORREGIDO.- VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE REQUISITADAS.- SE EXPIDE PARA USO DEL MANDATARIO.- EN LA CIUDAD DE LEÓN, DEL ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 22 VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE. ----------

LIC. RAFAEL ARANDA VILLALOBOS.
NOTARIO PÚBLICO No. 17.
AAVR5607036T4.

Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

PARKS MANTENIMIENTO S.C.

[redacted]

TOTAL A PAGAR:
$181,083
(CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHENTA Y TRES PESOS M.N.)

NO. DE SERVICIO : 056190253665
RMU : 36350 19-02-25 XAXX-010101 035 CFE

PERIODO FACTURADO: 30 SEP 22 - 31 OCT 22

TARIFA: GDMTH **NO. MEDIDOR:** 657CFG **MULTIPLICADOR:** 00700

FECHA LÍMITE DE PAGO: 12 NOV 22

CARGA CONECTADA kW: 495 **DEMANDA CONTRATADA kW:** 495

CORTE A PARTIR: 13 NOV 22

Concepto	Consumo Medida ● Estimada ●	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
kWh base		2,100	
kWh intermedia		1,722	
kWh punta		470	
kW base		89	
kW intermedia		125	
kW punta		127	
kWMax		127	
kVArh		0	

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista

Concepto	$	$/kW	$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	277.76	0	0	277.76
Distribución	0	14750.33	0	14750.33
Transmisión	0	0	10314.19	10314.19
CENACE	0	0	434.15	434.15
Generación B	0	0	14393.75	14393.75
Generación I	0	0	57850.62	57850.62
Generación P	0	0	9506.17	9506.17
Capacidad	0	50018.52	0	50018.52
SCnMEM(1)	0	0	352.02	352.02
Total	**277.76**	**64,768.85**	**92,850.90**	**157,897.51**

Desglose del importe a pagar

Concepto	Importe (MXN)
Cargo Fijo(3)	277.76
Energía	157,619.75
Bonificación Factor de Potencia(3)	3,323.04-
Subtotal	155,192.81
IVA 16%	24,830.85
Fac. del Periodo	180,023.66
Derecho de Alumbrado Público (2) 0.00%	1,059.29
Adeudo Anterior	179,994.76
Su Pago	179,994.00-
Total	**$181,083.71**

(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.

Fecha, hora y lugar de impresión: 03 NOV 2022 11:26:28 hrs. ExpedidoEnCalle ExpedidoEnNoExt ExpedidoEnNoInt ExpedidoEnCol ExpedidoEnLoc ExpedidoEnMpio ExpedidoEnEdo ExpedidoEnPais ExpedidoEnCP

El Gobierno Federal trabaja contra la impunidad y la corrupción. Llame a la línea gratuita de la Secretaría de la Función Pública quejas y denuncias al Teléfono:

CFE contigo 071

36350 19-02-25 XAXX-010101 035 CFE
01 056190253665 221112 000181083 2

82DP06N018200880 Repartir

$181,083

(CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHENTA Y TRES PESOS M.N.)

Primer subperíodo

30 SEP 22 30 SEP 22

Multiplicador	700
Consumo Base	2,794
Factor de potencia %	96.45

Segundo subperíodo

31 SEP 22 31 OCT 22

Multiplicador	700
Consumo Base	55,876
Factor de potencia %	97.31

Datos Fiscales del Receptor **Cadena Original** **Este documento es una representación impresa de un CFDI** **PPD**

RFC: PMA120531CU2 Razón Social: Régimen Fiscal: General de Ley Personas Morales. Uso CFDI: Gastos en general. CP: 00000 Serie: PB Folio: 000056764188 Folio Fiscal: UUID N. Certificado del SAT: 0 No. certificado del CSD: 0 Fecha y Hora de certificación: 2022-11-02T14:44:24

||1.0|UUID||||

0

0

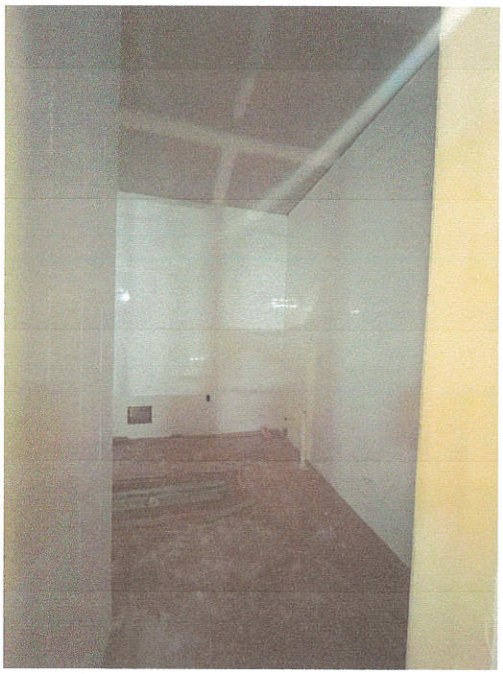
Instancias y recursos a disposición de los usuarios para atender quejas: CFE Suministrador de Servicios Básicos PROFECO

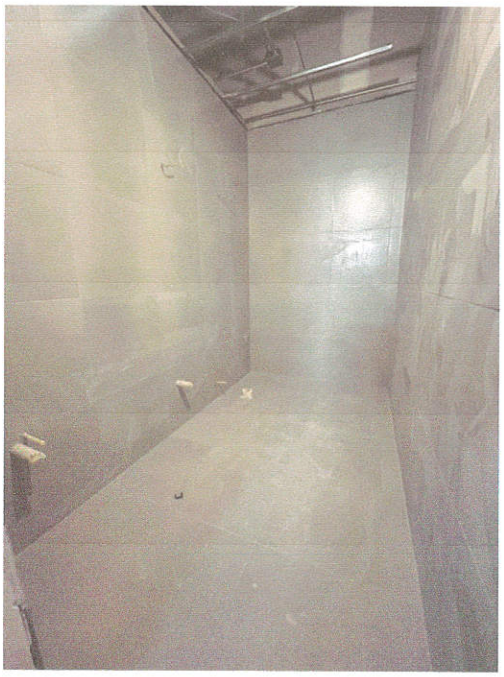
¡AVISO IMPORTANTE!

- Corte a partir de 13 NOV 22.
- Recuerda que para la facturación CFDI versión 4.0 requerimos actualizar tus datos fiscales, acude a tu centro de atención a clientes, comunícate al 071 o escríbenos a nuestras redes sociales. ¡Actualízate!
- La suma de cada pequeña acción genera un gran cambio, cuidemos el medio ambiente.
- Servicio a Clientes Teléfono 071.

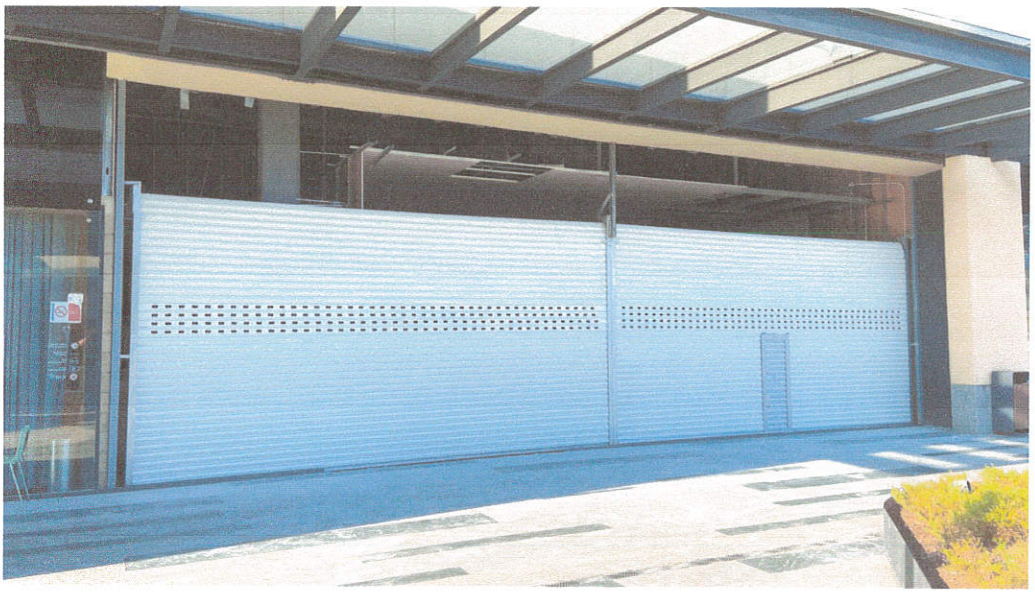
Conoce los servicios de los diferentes suministradores: *http://usuariocalificado.cre.gob.mx/UsuarioCalificado/ListadoSuministrador*

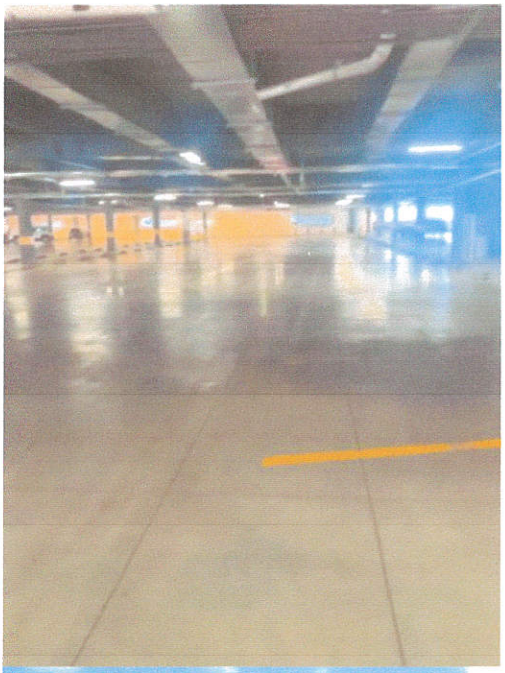
Fotos Interior del Inmueble (del espacio a utilizar).-

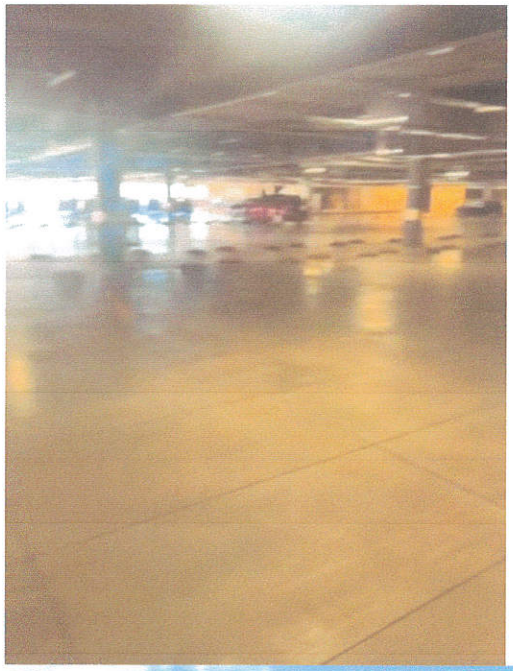




Fotos exterior del inmueble (establecimiento).








Promodo
Tweezer
Flexi
1,280 × 853


ALAMAL


Liverpool

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL

MGU850101JD5
Plaza de la Paz No. 12
Col. Centro
Guanajuato, Gto., México

No. Recibo
LP 3389
2023-01-31 19:11:49
Caja 200
No. y Año de Aprobación
1879157 / 2011
No. de Certificado
00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial	Valor Fiscal	Efectos	Clave Catastral
13I000657001	839,877,307	2022-4	11-015-02-01-120-00002-000

DATOS DEL CONTRIBUYENTE
DEUTSCHE BANK MEXICO S.A. I.B.M.
RFC DBM110111043A
| 24
MOLINO DEL REY
DELG. MIGUEL HIDALGO, CDMX

UBICACION DEL PREDIO
BOULEVARD EUQUERIO GUERRERO 139
Manz. Lote
YERBABUENA

IMPORTE

Periodos de Pago	PREDIAL URBANO	
1-2023 6-2023	IMPUESTO CORRIENTE	2,288,168.28
	CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00
	-20% Descuento x Pago Anual	457,633.65

P A G A D O

Total Pagado 1,830,549.63
(UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 63/100 M.N.)

SELLO
Ao+cOjUr0cVb/lFlrLQepb2nCyFJ4cnOdRTBskgBPstyECrGrnKpMVX0H6EiTjk7ZJE3LwbUEMh
lscdt+CRIV9iALBKaOCVl8IJTAlNsfqvEUXRcurmoe31FC9ZlUx9PGvGQu4XkLezgh+C0D6vBTB
KaYAnUMbzfNpayN8GSi6LANvKhsilRcW621a1skVGpygsWu53qCuwgBwLJSZIjDJveNPM84yULh

CADENA ORIGINAL
||3.3|LP|3389|2023-01-31T19:11:49|I|PUE|2288183.28|457633.65|1830549.63|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|DBM110111043A|DEUTSCHE BANK MEXICO S.A. I.B.M.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13I000657001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|2288168.28|2288168.28|457633.65|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

Fideicomiso.

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE

LA PROTOCOLIZACIÓN DEL **CONVENIO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO "F/1401" (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO)**, (EL ***"FIDEICOMISO FIBRA UNO"***), DE FECHA **VEINTE DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO**, QUE REALIZO A SOLICITUD DE **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO SUSTITUTO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO, Y DE **"F1 MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL**, EN SU CARÁCTER DE "ADMINISTRADOR" DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO.

35,365.-
1,130.-
2018.-
MSO/ LA PROTOCOLIZACIÓN.-

LIBRO MIL CIENTO TREINTA.---------- CJPC/MSO/EHC/lmc.
INSTRUMENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO.------
CIUDAD DE MÉXICO, a veintiocho de junio de dos mil dieciocho.-----
CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, hago constar **LA PROTOCOLIZACIÓN** del **Convenio de Sustitución Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno)**, (el [redacted]echa **veinte de junio de dos mil dieciocho**, que realizo a solicitud de **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario Sustituto del Fideicomiso FIBRA Uno, representado por sus delegados fiduciarios el señor [redacted] y la señorita [redacted]eto, y de **"F1 MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL**, en su carácter de "Administrador" del Fideicomiso FIBRA Uno, representado por el señor [redacted]l tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:----------

---------- **A N T E C E D E N T E S** ----------

I.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- Por instrumento número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, de fecha diez de enero del dos mil once, ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría número ochenta y nueve de la Ciudad de México, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número [redacted] Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente; (ii) "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario; y (iii) "The Bank of New York Mellon", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Representante Común, de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los CBFIs).----------

II.- PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO.- Por instrumento número ciento quince mil setecientos cuarenta y tres, de fecha veintiocho de enero del dos mil once, ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría número ochenta y nueve de la

Ciudad de México, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), que celebraron: (a) "Fibra Uno Administración", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente; (b) "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario; y (c) "The Bank of New York Mellon", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de "CBFIs", por el que se modificaron: (i) la Declaración II (dos romano) del Fiduciario adicionándose el inciso (p); (ii) el inciso (f) de la Cláusula Primera; (iii) el inciso (j) de la Cláusula Primera; (iv) el inciso (eeee) de la Cláusula Primera; (v) la Cláusula Novena, Sección "9.1.2", párrafo tercero; (vi) la Cláusula Novena, sección "9.1.9"; y (vii) la Cláusula Décima, Sección "10.11".----------

III.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE "CBFIS".- Por instrumento ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril del dos mil catorce, ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en los folios mercantiles números sesenta y seis mil doscientos setenta y siete y trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se protocolizaron las actas de Asambleas Generales Extraordinarias de **"THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ambas de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, en las que entre otros puntos, se acordó la fusión de ambas sociedades, subsistiendo "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante y desapareciendo "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionada.----------

Asimismo se acordó cambiar la denominación de la sociedad fusionante "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, por la de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.----------

IV.- SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO.- Por instrumento número veintiséis mil seiscientos cincuenta y ocho, de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, ante mí, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), celebrado por: (i) "Fibra Uno Administración", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente; (ii) "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario; y (iii) "Cibanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, (antes "The Bank of New York Mellon", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), como Representante Común de los Tenedores de "CBFIs", mediante el cual: (a) se modificó la Cláusula Primera a efecto de adicionar, eliminar y ajustar diversas definiciones; y (b) se adicionaron las Cláusulas Novena Bis, Novena Bis 1 (uno) y Novena Bis 2 (dos). ---

V.- COMPULSA DEL CLAUSULADO DEL FIDEICOMISO.- Por instrumento número veintiséis mil seiscientos sesenta y dos, de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, ante mí, se hizo constar la compulsa del clausulado del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), y de dicho instrumento copio, en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente:----------

"...se hace constar LA COMPULSA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "F/1401" (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO) Y SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS, para concentrar en un solo instrumento el clausulado que actualmente lo rige,... quedando redactado de la siguiente manera: "*CLÁUSULAS.-... TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.- b. Fideicomitentes Adherentes:*

Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.- c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.- d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.- e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.- f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)… DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO. 19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador.- 19.2 Requisitos para la Designación de Nuevo Fiduciario. En el caso a que se refiere la sección 19.1 de esta Cláusula y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:- a. El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Representante Común;- b. El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso;- c. El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el presente Fideicomiso; y - d. Mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo…". ----------

VI.- TRANSFORMACIÓN DEL FIDEICOMITENTE.- Por instrumento número veintinueve mil quinientos treinta y nueve, de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en el folio de Personas Morales número ciento veintidós mil ochocientos veintiuno, se hizo constar la transformación del Fideicomitente del Fideicomiso FIBRA Uno, de una Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Civil. --------

VII.- CONVENIO QUE SE PROTOCOLIZA.- Los comparecientes me exhiben el Convenio de Sustitución Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), celebrado el veinte de junio de dos mil dieciocho, entre **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** como "Fiduciario Sustituido", **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,** como "Fiduciario Sustituto", "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN" SOCIEDAD CIVIL como "Fideicomitente" y **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,** como "Representante Común de los Tenedores", con la comparecencia de **"F1 MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL,** como "Administrador"; y me solicitan lo protocolice en términos del artículo ciento treinta y seis de la Ley del Notariado vigente para la Ciudad de México, mismo que es del tenor literal siguiente:----------

"CONVENIO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA DEL CONTRATO DE FIDECOMISO NÚMERO F/1401 (EL "CONVENIO"), QUE CELEBRAN: ----------

A. DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (SUS CAUSAHABIENTES O CESIONARIOS) COMO FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO SUSTITUIDO"), REPRESENTADO POR ALONSO ROJAS DINGLER; ----------

B. BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, COMO FIDUCIARIO SUSTITUTO (EL "FIDUCIARIO SUSTITUTO"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS OSCAR MEJÍA REYES Y KARLA IVETTE RUIZ BARRETO; ----------

C. FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, SOCIEDAD CIVIL (EL "FIDEICOMITENTE"), REPRESENTADO POR ANDRÉ EL-MANN ARAZI); ----------

D. CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES (EL "REPRESENTANTE COMÚN" EN CONJUNTO CON EL FIDUCIARIO SUSTITUIDO, EL FIDUCIARIO SUSTITUTO Y EL FIDEICOMITENTE, LAS "PARTES") REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR; ----------

E. CON LA COMPARECENCIA DE F1 MANAGEMENT, S.C. COMO ADMINISTRADOR (EL "ADMINISTRADOR"), REPRESENTADO POR ANDRÉ EL-MANN ARAZI EN LOS TÉRMINOS DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: ----------

----------***ANTECEDENTES***----------

I. *Mediante escritura pública No. 115,636 de fecha de 10 de enero de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría 89 de la Ciudad de México, Fibra Uno Administración, S.C. (anteriormente, Sociedad Anónima de Capital Variable), como fideicomitente, el Fiduciario Sustituido como fiduciario y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* ***("CBFIs")*** *emitidos por el Fideicomiso Emisor (como dicho término se define más adelante), en tal carácter, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el "****Fideicomiso Emisor****"). Se adjunta al presente Convenio, como* ***Anexo 1****, una copia del Fideicomiso Emisor.* ----------

II. *Mediante escritura pública No. 115,743 de fecha 28 de enero de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría No. 89 de la Ciudad de México, se hizo constar el primer convenio modificatorio del Fideicomiso Emisor (el "****Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso Emisor****". Se adjunta al presente Convenio, como* ***Anexo 2*** *una copia del Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso Emisor.* ----------

III. *Mediante escritura pública No. 26,658 de fecha 17 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la notaría No. 244 de la Ciudad de México, se*

*hizo constar el segundo convenio modificatorio del Fideicomiso Emisor (el "**Segundo Convenio Modificatorio del Fideicomiso Emisor**" y junto con el Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso Emisor, los "**Convenios Modificatorios**"). Se adjunta al presente Convenio, como **Anexo 3**, una copia del Segundo Convenio Modificatorio del Fideicomiso Emisor.* ----------

IV. *Mediante escritura pública No. 26,662 de fecha 17 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la notaría No. 244 de la Ciudad de México, se hizo constar la compulsa del Fideicomiso Emisor y sus Convenios Modificatorios (la "**Compulsa del Fideicomiso Emisor**"). Se adjunta al presente Convenio, como **Anexo 4** una copia de la Compulsa del Fideicomiso Emisor.* ----------

V. *Con fecha 17 de febrero de 2018 F1 Managment, S.C. (así), Operadora CVC, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C., en su carácter de Administradores del Fideicomiso Emisor instruyeron al Representante Común solicitar al Comité Técnico discutir y, en su caso adoptar las resoluciones correspondientes para la sustitución del Fiduciario Sustituido, lo anterior de conformidad con lo establecido en la sección 19.1 de la Compulsa del Fideicomiso Emisor. Se adjunta al presente Convenio como **Anexo 5** una copia de la instrucción antes mencionada.* ----------

VI. *Con fecha 18 de febrero de 2018, el Representante Común, en cumplimiento de las instrucciones referidas en el antecedente V que precede, solicitó al Comité Técnico: (a) llevar a cabo la discusión y en su caso, aprobación de la remoción de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Emisor; y (b) en su caso, designar al fiduciario que lo sustituya, siempre y cuando cumpliere con los requisitos establecidos en la Cláusula Décimo Novena, sección 19.2 del Fideicomiso Emisor.* ----------

VII. *Con fecha 19 de febrero de 2018 los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Sesión por el Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, de conformidad con la solicitud realizada por el*

*Representante Común y lo señalado en la cláusula décima novena de la Compulsa del Fideicomiso Emisor, aprobaron la sustitución del Fiduciario Sustituido por el Fiduciario Sustituto (**la "Resolución de Sustitución"**) y la celebración del presente Convenio, así como cualquier acto que resultará necesario o conveniente, en términos de las Resoluciones de Sustitución para transferir el patrimonio del Fideicomiso Emisor al Fiduciario Sustituto como nuevo fiduciario. Dichas Resoluciones de Sustitución quedaron protocolizadas mediante instrumento 34,687 de fecha 11 de abril de 2018 ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo. Se adjunta al presente Convenio como **Anexo 6** copia de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Sesión.* ----------

Los términos en mayúscula inicial utilizados y no definidos en el presente Convenio, tendrán el significado que se les atribuye en la Compuesta del Fideicomiso Emisor, en forma singular o plural. --

----------***DECLARACIONES***----------

I. Declara el Fiduciario Sustituido por conducto de su delegado fiduciario que: ----------

(a) Es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,681 de fecha 25 de febrero de 2000, pasada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 de México, Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), e inscrita bajo el folio mercantil No. 262,411 el 11 de abril de 2000, en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), bajo la denominación de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple y que está debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como institución de banca múltiple y celebrar operaciones fiduciarias. ----------

(b) La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere ha sido debidamente autorizada por sus órganos sociales mediante los actos y procedimientos legales necesarios para ello; las obligaciones a su cargo derivadas de los mismos, constituyen obligaciones legales válidas y vinculantes del

Fiduciario Sustituido y exigibles en su contra de conformidad con sus términos; y no se oponen o traen como resultado una violación o incumplimiento de ningún contrato o acuerdo del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier ley, reglamento, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental que le sea aplicable. ----------

(c) Su delegado fiduciario cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración de este Convenio, según consta en escritura pública 44,663 de fecha 10 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público 122 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 262,411 con fecha 5 de febrero de 2015; facultades que no han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio. Se adjunta al presente Convenio como ***Anexo 7*** *una copia de dicho instrumento.* ----------

(d) A esta fecha, el Patrimonio del Fideicomiso emisor está conformado por los bienes, derechos y obligaciones señalados en la Cláusula Cuarta de la Compulsa del Fideicomiso Emisor, los cuales se reflejan en los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2017 del Fideicomiso Emisor y los estados financieros por el período que terminó al primer trimestre de 2018 (información no dictaminada), misma que se encuentra publicada en la página de la Bolsa Mexicana de Valores y que se acompaña como ***Anexo 8*** *del presente Convenio (los* ***"Estados Financieros de Sustitución"),*** *así mismo, con los activos y pasivos adquiridos por el Fiduciario Sustituido como consecuencia de las operaciones descritas por el Fiduciario Sustituido en el documento que se acompaña como* ***Anexo 9*** *de este Convenio (el* ***"Alcance Relevante"****) y que en su momento, formarán parte de la información financiera del segundo trimestre de 2018 (el* ***"Período Reportable")****.* ----------

(e) Los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso Emisor son y fueron obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al

Fideicomiso Emisor, o los productos que tales generen, con actividades ilícitas. Así mismo, salvo por lo que se indica en los Estados Financieros de Sustitución y en su caso, en el Alcance Relevante, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor se encuentra libre de toda clase de gravámenes, limitaciones de dominio, cargas, derechos de terceros u otros derechos, por lo que se puede entregar al Fiduciario Sustituto, sin ser necesaria la autorización o comparecencia de persona distinta a las que suscriben el Convenio, y en caso de resultar necesaria se compromete a realizar todos aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para que dichas partes se den por notificadas a efecto de que reconozcan el presente Convenio, esto en seguimiento a las instrucciones que reciba del Administrador. ----------

(f) Salvo por lo que se refiere a los procedimientos indicados en el documento que se acompaña como ***Anexo 10*** *del presente Convenio, a la fecha de este Convenio, no existe acción, juicio o procedimiento alguno, de cualquier naturaleza, pendiente o en trámite ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental o árbitro, ni se amenaza presentar acción, juicio o procedimiento alguno, de cualquier naturaleza, en contra del Fiduciario Sustituido y/o el Fideicomiso Emisor y/o del Fideicomitente, o de cualquiera de los bienes y/o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, ante cualquier tribunal judicial o administrativo, órgano gubernamental o árbitro; o cualquier acción o procedimiento que de cualquier forma pueda afectar la legalidad, validez y/o exigibilidad de este Convenio.* --

(g) No se encuentra, ni la celebración de este Convenio resultará en que el Fideicomiso Emisor se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualquiera de sus etapas; (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones; o (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga. -------

(h) Ha cumplido y se encuentra en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Fideicomiso Emisor y de los demás actos, contratos, convenios y documentos que ha

suscrito en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Emisor (los ***"Documentos del Fideicomiso Emisor"****).* ----------

(i) Hasta donde es de su conocimiento la publicación de los Estados Financieros de Sustitución cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés); no contienen datos erróneos, ni omiten hechos significativos o cualquier otra información relevante que tenga el efecto de inducir al Fiduciario Sustituto a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la celebración del presente Convenio. ----------

(j) Atendiendo a la Resolución de Sustitución, de conformidad con lo señalado en la cláusula décima novena de la Compulsa del Fideicomiso Emisor, celebra este Convenio a efecto de ser sustituido como fiduciario del Fideicomiso Emisor, en los términos y condiciones indicadas en este instrumento y para tales efectos, en este acto entrega al Fiduciario Sustituto la totalidad de la información y documentación relacionada con el Fideicomiso Emisor y llevará a cabo o celebrará en consecuencia cualquier acto que resulte necesario para transferir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso Emisor. ----------

II. Declara el Fiduciario Sustituto por conducto de sus delegados fiduciarios que: ----------

(a) Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, pasada ante la fe del licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, notario público número 147 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 357980 con fecha 08 de enero de 2007, y está debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como institución de banca múltiple y celebrar operaciones fiduciarias. ----------

(b) Mediante escritura pública número 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas

Villareal, titular de la Notaria Pública número 201 de la Ciudad de México, se protocolizó el acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que acordaron, entre otros, el cambio de denominación social a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y se efectúo la reforma total de sus estatutos sociales, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980, el 15 de abril de 2010. ----------

(c) Sus delegados fiduciarios cuentan con todas las facultades necesarias para la celebración de este Convenio, según consta en las escrituras públicas: (i) 39122 de fecha 07 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, notario público número 218 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980 con fecha 18 de junio de 2013 y (ii) 98549 de fecha 29 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, notario público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* con fecha 26 de enero de 2017; facultades que no han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio. Se adjunta al presente Convenio como* ***Anexo 11*** *una copia de dichos instrumentos.* ----------

(d) Es su voluntad celebrar el presente Convenio para actuar como nuevo fiduciario del Fideicomiso Emisor, y recibe al efecto el patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos en los que consta y declaran el Fiduciario Sustituido y el Administrador el cual corresponde con el que se encuentra establecido en los Estados Financieros de Sustitución y el Alcance Relevante, por lo anterior, asume los derechos y obligaciones del Fiduciario Sustituto bajo el Fideicomiso Emisor en dichos términos en y a partir de la fecha de firma del presente Convenio y/o bajo los términos establecidos en el presente. ----------

(e) La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, ha sido debidamente autorizada por sus órganos sociales mediante los actos y procedimientos legales necesarios para ello y las obligaciones a su cargo derivadas de los mismos, constituyen obligaciones legales válidas y vinculantes del Fiduciario Sustituto y exigibles en su contra de conformidad con sus términos y no se oponen o traen como resultado una violación o incumplimiento de ningún contrato o acuerdo del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier ley, reglamento, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental que le sea aplicable. ----------

(f) Conoce el alcance y contenido y tiene en su poder una copia simple del Fideicomiso Emisor, Convenios Modificatorios, Compulsa del Fideicomiso Emisor y de los Documentos del Fideicomiso Emisor suscritos por el Fiduciario Sustituido en tal carácter, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Convenio, y este junto con el Administrador han declarado corresponden con la totalidad de los documentos que resultan necesarios para entregar la administración y conocer el estado del patrimonio y operación del Fideicomiso Emisor, por lo que, con base en lo anterior, es su voluntad asumir el cargo de fiduciario del Fideicomiso Emisor en los términos y condiciones indicados en este Convenio. ----------

(g) Con base en las declaraciones, información y documentación proporcionada por el Fiduciario Sustituido y el Administrador y de la revisión que realizó de la documentación e información del Fideicomiso Emisor y de los Documentos del Fideicomiso Emisor proporcionada, recibe el Patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos celebrados por estos y es su voluntad suscribir este Convenio y aceptar el cargo de fiduciario del Fideicomiso Emisor y, en consecuencia, recibir y asumir con efectos a partir de la Fecha de Eficacia, la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones del Fideicomiso Emisor que se indican en los Estados Financieros de Sustitución y el Alcance Relevante. ----------

(h) Celebra el presente Convenio, en seguimiento de los acuerdos e instrucciones otorgadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Emisor y el Delegado Especial, establecidas en la resolución cuarta, octava y novena de las Resoluciones de Sustitución. -------

III. Declara el Representante Común, por conducto de sus delegados fiduciarios, que: ----------

(a) Es una sociedad anónima, institución de banca múltiple, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,840, de fecha 06 de febrero de 2008, pasada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número uno de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de esta misma ciudad bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 25 de julio de 2008, la cual se constituyó bajo la denominación de "The Bank of New York Mellon", S.A., Institución de Banca Múltiple, y que está debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como institución de banca múltiple. ----------

(b) Mediante escritura pública número 11,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Armando (así) Mastachi Aguario, titular de la Notaría Pública número 121 de la Ciudad de México, se protocolizaron las actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas celebradas el 24 de abril de 2014, mediante las cuales se acordaron entre otros, la fusión de "The Bank of New York Mellon", S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de fusionante y "CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple", como fusionada, extinguiéndose en consecuencia "CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple", así mismo, el cambio de denominación social de "The Bank of New York Mellon", S.A., Institución de Banca Múltiple" a "CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple", en el entendido que los primeros testimonios quedaron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles 66,277 y 384,235, el 23 de abril de 2014. ----------

(c) Sus delegados fiduciarios cuentan con todas las facultades necesarias para la celebración de este Convenio, según consta en la escritura pública 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, pasada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 10 de julio de 2015; facultades que no han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio. Se adjunta al presente Convenio como ***Anexo 12*** *una copia de dicho instrumento.* ----------

(d) En virtud de lo señalado en los Antecedentes celebra el presente Convenio y aprueba los términos y contenido del mismo y de la sustitución fiduciaria materia de este Convenio (la ***"Sustitución Fiduciaria")****, de conformidad con la Resolución de Sustitución del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor.* ----------

IV. Declara el Fideicomitente por conducto de su representante legal que: ----------

(a) Es una sociedad civil (antes sociedad anónima de capital variable), debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 114,506 de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 425,879-1 el día 1 de noviembre de 2010. -------

(b) Según consta en la escritura pública número 29,539, de fecha 2 de mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la notaría No. 244 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de (así) Propiedad del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), bajo el folio de registro (así) personas morales número 122,821 con fecha 3 de enero de 2017, se hizo constar su transformación a Sociedad Civil.

(c) Su representante cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración de este Convenio, según consta en escritura

pública señalada en el antecedente (b) anterior, facultades que no han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio. Se adjunta al presente Convenio como ***Anexo 13*** *una copia de dicho instrumento.* ----------

(d) Manifiesta que el origen de los recursos y/o bienes que, en su caso, aportó de tiempo en tiempo y que llegue a aportar al Fideicomiso Emisor para integrar parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, proceden de fuentes lícitas, y derivan de actividades propias de su representada. ----------

(e) Reconoce y conviene que la celebración del presente Convenio y al ser parte del Fideicomiso Emisor se encuentra obligado a entregar al Fiduciario Sustituto de forma anual la actualización de la información, que previo a la fecha de este Convenio le ha sido solicitada y este ha entregado al Fiduciario Sustituido al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de cliente ("Know Your Costumer"), conforme a las disposiciones de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito. ----------

(f) En virtud de lo señalado en los Antecedentes celebra este Convenio para aprobar la celebración, términos y contenido del mismo y de la Sustitución Fiduciaria, de conformidad con la Resolución de Sustitución del Fideicomiso Emisor. ----------

(g) Para la formalización del presente Convenio solicitó y recibió de terceras personas, distintas al Fiduciario Sustituto, la asesoría legal y fiscal necesaria para efectos de conocer los alcances legales y fiscales que derivan de la celebración del presente Convenio. ----------

V. Declara el Administrador por conducto de sus representantes legales que: ----------

(a) Es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 115,509 de fecha 15 de diciembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número P-167881/2011 (así) el día 04 de julio de 2011.----------

(b) Sus representantes legales cuentan con todas las facultades necesarias para la celebración de este Convenio, según consta en escritura pública señalada en el inciso (a), facultades que no han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio. Se adjunta al presente Convenio como ***Anexo 14*** *una copia de dicho instrumento.----------*

(c) En virtud de lo señalado en los Antecedentes comparece a la celebración del presente Convenio para darse por enterado de la celebración, términos y contenido del mismo y de la Sustitución Fiduciaria, de conformidad con la Resolución de Sustitución del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor.----------

(d) Que ha generado en su carácter de Administrador los Estados Financieros de Sustitución, los cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles); no contienen datos erróneos, ni omiten hechos significativos o cualquier otra información relevante que tenga el efecto de inducir al Fiduciario Sustituto a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la celebración del presente Convenio.----------

Tomando en consideración los antecedentes y declaraciones anteriores, las Partes con el conocimiento y aceptación del Fideicomitente y del Representante Común, convienen lo siguiente: -

*----------**CLÁUSULAS**----------*

PRIMERA.- *En cumplimiento de la Resolución de Sustitución acordada por el Comité Técnico del Fideicomiso Emisor y en los términos y para los efectos indicados en la Cláusula Décima Novena de la Compulsa del Fideicomiso Emisor, las Partes celebran el presente y acuerdan que, a partir del 01 de julio del 2018 (en adelante, la "**Fecha de Eficacia**") el Fiduciario Sustituto sustituya al Fiduciario Sustituido, y se constituya para todos los efectos a que haya lugar como el fiduciario del Fideicomiso Emisor y en virtud de dicha causahabiencia, desempeñe el cargo de fiduciario*

*del Fideicomiso Emisor y asuma todos los derechos y obligaciones, de cualquier naturaleza, que tenía a su favor y a su cargo el Fiduciario Sustituido de conformidad con: (a) el Fideicomiso Emisor, en los términos del mismo; (b) las instrucciones recibidas por las personas facultadas; y (c) los demás Documentos del Fideicomiso Emisor, y se obliga a ejercer todos los derechos y a cumplir con todas las obligaciones previstos en el Fideicomiso Emisor y en los demás Documentos del Fideicomiso Emisor en su carácter de fiduciario. Derivado de lo anterior, las Partes reconocen que, a partir de la Fecha de Eficacia, el Fideicomiso Emisor quedará identificado en los registros del Fiduciario Sustituto bajo el número 1401, y será denominado tanto para efectos fiscales y respecto de las Cuentas del Fideicomiso Emisor (como dicho término se define más adelante) como "**Fideicomiso FIBRA Uno**".* ----------

SEGUNDA.- *En la fecha de firma de este Convenio, y con efectos a partir de la Fecha de Eficacia el Fiduciario Sustituto acepta su designación como fiduciario del Fideicomiso Emisor; protesta el fiel y legal desempeño del cargo fiduciario, y obligándose a actuar actuando en consecuencia como buen padre de familia en términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y conforme a la legislación aplicable, el Fideicomiso Emisor y los demás Documentos del Fideicomiso Emisor que resulten aplicables.* ----------

TERCERA.- *En virtud de la Sustitución Fiduciaria, el Fiduciario Sustituido a la Fecha de Eficacia y de conformidad con lo previsto en el presente Convenio hará formal entrega al Fiduciario Sustituto de todos los bienes, derechos y obligaciones que forman el Patrimonio del Fideicomiso Emisor conforme a lo descrito en la Cláusula Cuarta de la Compulsa del Fideicomiso Emisor, mismos que se relacionan en los Estados Financieros de Sustitución y en el Alcance Relevante correspondiente al Período Reportable, sin reserva ni limitación alguna y libres de todo gravamen, excepto por lo previsto en los mismos Estados Financieros de Sustitución, en el Alcance Relevante del Período Reportable y en los Documentos*

del Fideicomiso Emisor, con todo lo que de hecho o por derecho les corresponde a dichos bienes, así como los derechos, facultades y obligaciones que integran y que derivan o puedan derivar del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, conforme a lo estipulado en el Fideicomiso Emisor, las obligaciones de dar, hacer y no hacer a favor de terceros, propias o derivadas del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso Emisor, son asumidas por el Fiduciario Sustituto con cargo y hasta donde basten y alcancen los bienes existentes en el Patrimonio del Fideicomiso Emisor, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso Emisor, los Documentos del Fideicomiso Emisor y a la normatividad aplicable.----------

Las Partes acuerdan que el Fiduciario Sustituto no asumen ni asumirá ninguna responsabilidad derivado de la presente sustitución por: (a) la administración que hubiere hecho el Fiduciario Sustituido respecto del patrimonio del Fideicomiso Emisor; ni (b) por actos del Fiduciario Sustituido realizados con anterioridad a la Fecha de Eficacia o en términos de lo previsto en el presente Convenio; por lo que la celebración del presente Convenio no convalida, ni convalidará los actos que hayan sido o sean realizados por el Fiduciario Sustituido en la administración del patrimonio del Fideicomiso Emisor, ni la validez de los mismos en términos del presente Convenio. Lo anterior, toda vez que las obligaciones y responsabilidades del Fiduciario Sustituto con relación al Patrimonio del Fideicomiso, nacen a partir de la Fecha de Eficacia y/o bajo los términos y condiciones establecidas en el presente Convenio.----------

CUARTA.- *El Fiduciario Sustituido y el Administrador aprueban en este acto que derivado de la celebración de este Convenio, se lleven a cabo todas las gestiones necesarias para que se realice el cambio de titular, así como realizar el alta y baja de todas las firmas autorizadas, y representantes legales de y para la operación de las Cuentas del Fideicomiso Emisor, según corresponda, (como dicho término se define más adelante), con la finalidad de que el Fiduciario Sustituto sea el nuevo titular de*

*las mismas en la Fecha de Eficacia o a más tardar en el Periodo de Transición; en el entendido, que en el periodo que trascurra del cambio de titular de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario Sustituido otorgará al Fiduciario Sustituto (a las personas que este le señale) facultadas única y exclusivamente para consulta de las Cuentas del Fideicomiso Emisor, derivado de lo anterior, el Fiduciario Sustituido, el Administrador y el Fiduciario Sustituto conjuntamente, se obligan a realizar todos los actos, gestiones y dar aviso a todas las entidades financieras (con copia para el Fideicomitente y el Representante Común) con las que el Fiduciario Sustituido haya celebrado cualesquiera contratos de apertura de cuenta de cheques, de inversión, de intermediación bursátil, de banca electrónica y de cualquier otra naturaleza, independientemente de su denominación (las "**Cuentas del Fideicomiso Emisor**"), en relación con el Fideicomiso Emisor, de la sustitución del Fiduciario Sustituido como fiduciario del Fideicomiso Emisor y de la designación del Fiduciario Sustituto. El Fiduciario Sustituido, entrega al Fiduciario Sustituto detalle de las Cuentas del Fideicomiso Emisor, en las que se específica las instituciones financieras en las que se encuentran aperturadas las mismas, así como su tipo, la cual se adjunta al presente Convenio como **Anexo 15.**----------*

Asimismo, el Fiduciario Sustituido deberá llevar a cabo cualesquier otros actos que razonablemente le instruyan de forma conjunta el Administrador y, en su caso, el Fiduciario Sustituto, en cada caso, a efecto de que el Fiduciario Sustituto sea el nuevo titular y beneficiario de dichos contratos, en el entendido que los gastos que se generen se realizarán con cargo del Patrimonio del Fideicomiso Emisor.----------

Derivado de lo anterior, hasta en tanto no se realice el cambio de titular de las Cuentas del Fideicomiso, y el Fiduciario Sustituto tenga el control total de las mismas, el Fiduciario Sustituido y el Administrador, según corresponda, mantendrán abiertas y serán responsables del manejo, administración y operación de las Cuentas del Fideicomiso en los términos previstos en el Fideicomiso Emisor

y el presente Convenio. El Fiduciario Sustituto no será responsable de validar o verificar, sino hasta que sea el nuevo titular de las Cuentas del Fideicomiso, que los fondos, valores o títulos que se encuentren en dichas cuentas, correspondan con la totalidad del patrimonio del Fideicomiso Emisor, en su caso, el Fideicomitente deberá realizar las observaciones conducentes derivado de la rendición de cuentas que le sea entregada por el Fiduciario Sustituido. ----------

*Adicionalmente el Fiduciario Sustituido llevará a cabo y será responsable de realizar los avisos respectivos a través del Sistema EMISNET que mantiene la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "**Bolsa**"), y del STIV correspondiente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, hasta en tanto se lleve a cabo el canje que refleje el cambio de fiduciario en el título que ampara los CBFIs identificados con clave de pizarra FUNO 11, así como aquellos canjes que deriven de las emisiones de deuda realizadas por el Fideicomiso Emisor, a través del Fiduciario Sustituido mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios (las "Emisiones"), ante S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y la Bolsa, por lo que a partir de la fecha en que surta efectos dichos canjes el Fiduciario Sustituido estará obligado a cancelar todos los usuarios que tenía activos en el sistema EMISNET y STIV en relación con las Emisiones, en el entendido que el Fiduciario Sustituido no tendrá ninguna obligación de realizar publicaciones en ninguno de los sistemas mencionados a partir de la fecha en que surta efectos el canje de los títulos de las Emisiones en los que se refleje el Fiduciario Sustituto como nuevo Fiduciario. Así mismo, las partes se obligan a realizar todos los actos y presentar toda la información que resulte necesaria ante las autoridades extranjeras en relación con las emisiones de valores que se hayan realizado antes de la Fecha de Eficacia del presente Convenio.* ----------

Asimismo, cada una de las Partes se obliga a llevar a cabo todos los actos que le correspondan que fueren necesarios o convenientes para que la Sustitución Fiduciaria que se contempla en este

Convenio cumpla con los requisitos legales aplicables y surta efectos frente a terceros en la Fecha de Eficacia o a más tardar en el Periodo de Transición. ----------

QUINTA.- *(a) El Fiduciario Sustituido y el Administrador hacen entrega en este acto al Fiduciario Sustituto (con copia para el Fideicomitente y el Representante Común) de: (i) toda la documentación, registros e información legal, fiscal, contable y financiera del Fideicomiso Emisor que ha sido generada y celebrada por estos en cumplimiento de lo estipulado en el Fideicomiso Emisor y los Documentos del Fideicomiso Emisor, generada del periodo transcurrido del 10 de enero de 2011 al 30 de mayo de 2018, la cual se describe en el* ***Anexo 16*** *del presente Convenio; en el entendido que, dicho anexo será complementado con la información pendiente y que se genere hasta el 30 de junio de 2018, por lo que el Fiduciario Sustituido entregará al Fiduciario Sustituto (con copia para el Fideicomitente y el Representante Común) la documentación, registros e información legal, fiscal, contable y financiera del Fideicomiso Emisor correspondiente al período transcurrido del 1 de junio al 30 de junio de 2018 y cualquier otra que se llegará a generar durante el Período de Transición; (ii) los datos y copia de los estados de cuenta de los últimos 3 (tres) meses, junto con un reporte de saldos a la fecha de firma del presente Convenio de todas las Cuentas del Fideicomiso Emisor que se indican en el documento que se acompaña como* ***Anexo 15*** *de conformidad con lo señalado en la Cláusula Cuarta anterior, en el entendido que en la Fecha de Eficacia o en el día hábil anterior a la fecha en que se dé el cambio de titularidad en las Cuentas del Fideicomiso durante el Período de Transición el Fiduciario Sustituido estará obligado a entregar al Fiduciario Sustituto (con copia para el Fideicomitente y el Representante Común) el reporte de los saldos de las Cuentas del Fideicomiso Emisor; (iii) las actas que reflejan la integración, firmas y los datos actualizados de los miembros del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y Comité de Prácticas del Fideicomiso Emisor y, en su caso, certificación en términos del Anexo "O" del Fideicomiso*

Emisor en el cual se detallan los nombres y firmas de los funcionarios autorizados para girar instrucciones al fiduciario, los cuales se adjuntan al presente Convenio como ***Anexo 17,*** *y (iv) todos y cada uno de los documentos que el Fiduciario Sustituido y el Administrador mantienen en sus expedientes respecto del Fideicomiso Emisor, lo anterior en el entendido que cualquier información que se encuentre pendiente y que se genere desde la fecha del presente Convenio a la Fecha de Eficacia o dentro del Período de Transición deberá proporcionarse al Fiduciario Sustituto. El Fiduciario Sustituido y el Administrador serán responsables por cualquier omisión en la entrega de información o documentación con la que cuenten, conforme al Fideicomiso Emisor o la Ley Aplicable, y que perjudique al adecuado cumplimiento del Fiduciario Sustituto respecto de las obligaciones del Fiduciario Sustituido, derivadas del Fideicomiso Emisor hasta la Fecha de Eficacia.*----------

*(b) El Fiduciario Sustituto se obliga a entregar al Fiduciario Sustituido, al Administrador y al Fideicomitente, copia del aviso de cambio de denominación social del Fideicomiso Emisor presentado en la Administración Local de Asistencia al Contribuyente del Servicio de Administración Tributaria que corresponda dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Eficacia, en el entendido que será referido como "****Fideicomiso FIBRA Uno****", incluyendo para efectos fiscales y para las Cuentas del Fideicomiso.*----------

(c) En caso de que el Fiduciario Sustituido reciba cualesquier cantidades relacionadas con o derivadas del Fideicomiso Emisor después de la Fecha de Eficacia, será considerado como un depositario de las mismas y deberá depositarlas o transferirlas al Fiduciario Sustituto dentro del Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que haya recibido las mismas, sin que resulte necesaria la solicitud de transferencia de los fondos por parte del Fiduciario Sustituto.----------

*(d) Durante el mes siguiente a la Fecha de Eficacia (el "****Período de Transición****"), el Fiduciario Sustituido y el Administrador se*

obligan a llevar a cabo los actos necesarios de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta y todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes, para (i) culminar la transferencia efectiva de la totalidad del patrimonio del Fideicomiso Emisor y que el Fiduciario Sustituto sea reconocido como causahabiente y titular del mismo, y (ii) realizar y/o concluir los trámites de notificación y reconocimiento de esta Sustitución Fiduciaria ante cualquier entidad financiera, gubernamental, o de cualquier naturaleza, según sea instruido, y aplicable conforme a la Ley Aplicable y en los términos señalados en el presente Convenio. ----------

Derivado de lo anteriormente señalado, hasta en tanto el Fiduciario Sustituido rinda cuentas, compruebe la revocación de los poderes otorgados en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y haga entrega efectiva de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso Emisor en favor del Fiduciario Sustituto, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común hasta ese momento otorgarán al Fiduciario Sustituido el finiquito más amplio que en derecho proceda por su actuación como fiduciario en el Fideicomiso Emisor, y se entenderá que manifiestan su plena conformidad con la rendición de cuentas y la transmisión de la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que lleve a cabo el Fiduciario Sustituido en términos del presente Convenio. ----------

SEXTA. *- Con excepción de la Sustitución Fiduciaria prevista en el presente Convenio, el Fideicomiso Emisor y el resto de los Documentos del Fideicomiso Emisor suscritos por el Fiduciario Sustituido, subsisten y subsistirán en todos y cada uno de sus términos vigentes, sin que exista novación de ninguna de las obligaciones previstas en el Fideicomiso Emisor y en los Documentos del Fideicomiso Emisor.* ----------

SÉPTIMA. *- A partir de la Fecha de Eficacia, todas las referencias al Fiduciario Sustituido como fiduciario en el Fideicomiso Emisor y en los demás Documentos del Fideicomiso Emisor, se entenderán hechas al Fiduciario Sustituto como fiduciario del Fideicomiso Emisor.* ----------

En virtud de lo anterior, el Fiduciario Sustituido se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario Sustituto, al Fideicomitente, al Representante Común y a los tenedores de los CBFIs de toda responsabilidad por (i) el desempeño de sus funciones con relación al patrimonio del Fideicomiso Emisor, (ii) la administración del patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualquier responsabilidad con motivo del incumplimiento o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales, con anterioridad a la Fecha de Eficacia o de los términos establecidos en el presente Convenio (iii) cualquier falsedad en las declaraciones establecidas en el presente Convenio; (iv) cualquier acto realizado por los apoderados, hasta en tanto queden debidamente revocados los poderes otorgados en su carácter de fiduciario, y (v) cualquier obligación no declarada en el presente Convenio, siempre y cuando dicha responsabilidad se derive por negligencia o dolo, determinado por una sentencia condenatoria emitida por juez competente.----------

OCTAVA.- *El Fiduciario Sustituido manifiesta que no se le adeuda cantidad alguna por concepto de gastos, honorarios, comisiones y demás erogaciones que se generaron a su favor con motivo de su desempeño como Fiduciario del Fideicomiso Emisor, por lo que no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura, que ejercitar en contra del Patrimonio del Fideicomiso, del Fiduciario Sustituto, del Fideicomitente, del Representante Común de los tenedores de los CBFIs, ni de ninguna otra persona, por lo anterior, otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda por tales conceptos.*----------

NOVENA.- *Las Partes convienen expresamente que, en la Fecha de Eficacia, deberán quedar revocados todos los poderes otorgados por el Fiduciario Sustituido en relación con el Patrimonio del Fideicomiso Emisor, mismos que se describen en el* ***Anexo 19*** *de este Convenio y de igual forma en la Fecha de Eficacia, el Fiduciario Sustituto otorgará los poderes a las personas y bajo los términos indicados en la Resolución de Sustitución.*----------

Derivado de lo anterior, el Fiduciario Sustituido estará obligado a estregar al Fiduciario Sustituto con copia al Representante Común los documentos necesarios que acrediten las revocaciones realizada de los poderes, por lo que el Fiduciario Sustituto no tendrá responsabilidad alguna respecto de los actos que pudieran efectuar los apoderados hasta en tanto se revoquen los poderes por el Fiduciario Sustituido y será hasta entonces cuando el Fiduciario Sustituido dejará de tener obligación o responsabilidad alguna conforme al Fideicomiso Emisor. ----------

DÉCIMA.- *En relación a los inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor y los contratos de arrendamiento celebrados en relación con estos, el Fiduciario Sustituto y el Administrador reconocen que los títulos de propiedad y los contratos de arrendamiento respectivos, se encuentran en posesión del Administrador, en su carácter de depositario, derivado de lo anterior, en la fecha de firma de este Convenio, entregan al Fiduciario Sustituido (así) copia simple de las escrituras públicas en las cuales se formalizó la titularidad de dichas propiedades, así mismo, serán proporcionadas aquellas que se generen hasta la fecha de Eficacia, no obstante lo anterior, dichos documentos se encontrarán a disposición del Fiduciario Sustituido en todo momento. Las Partes del presente Convenio reconocen que este Sustitución Fiduciaria y la transferencia del patrimonio del Fideicomiso Emisor a favor del Fiduciario Sustituto, no constituye una enajenación de bienes para efectos fiscales, tal y como se indica en el oficio de confirmación de criterio número 900-08-03-2OL7-4SL, de fecha 16 de noviembre de 2017, emitido por el Administrador de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional "3" de la Administración General de Grandes Contribuyentes del Sistema de Administración Tributaria. Una copia del oficio 900-08-03-2OL7-4SL se agrega a este Convenio como* ***Anexo 20***. ----------

Asimismo, las Partes acuerdan que derivado del presente Convenio deberán realizar las anotaciones y registros necesarios correspondientes en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio, a efecto de que se haga constar que el Fiduciario Sustituto es el titular registral de los inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor, siendo los gastos derivados de dichas anotaciones y registros a cargo del Patrimonio del Fideicomiso Emisor. ----------

DÉCIMA PRIMERA.- *El Fideicomitente y el Fiduciario Sustituto convienen que este último recibirá por concepto de honorarios fiduciarios en relación con el Fideicomiso Emisor, las cantidades que han acordado en documento por separado, en el entendido que a la fecha de suscripción del presente Convenio, se hace entrega de la cantidad correspondiente a la aceptación del cargo, la suscripción del presente Convenio y, en su caso, las cantidades correspondientes por la celebración de los demás actos derivados de la celebración de la Sustitución Fiduciaria. Se adjunta al presente Convenio, como* ***Anexo 18****, una copia simple de los Honorarios Fiduciarios.* ----------

DÉCIMA SEGUNDA.- *El Fiduciario Sustituido conviene en continuar obligado a guardar la debida confidencialidad y reserva de la información y documentación a la que por cualquier medio tuvo acceso en virtud o en relación con el Fideicomiso Emisor y los demás Documentos del Fideicomiso Emisor de los que es parte, por un plazo de 5 (cinco) años a partir de la Fecha de Eficacia.* ------

DÉCIMA TERCERA.- *Salvo que se indique lo contrario en el presente Convenio, todas las notificaciones, comunicaciones e información entre las partes en relación con el presente Convenio se harán por escrito y surtirán efectos cuando sean entregadas fehacientemente a la parte de que se trate en los domicilios que se indican a continuación:* ----------

FIDUCIARIO SUSTITUIDO ----------

[redacted] ------

Atención: División Fiduciaria ----------

[redacted]

FIDUCIARIO SUSTITUTO----------

[redacted]

jescobard@actinver.com.mx.----------

FIDEICOMITENTE----------

[redacted]

ADMINISTRADOR----------

[redacted]

REPRESENTANTE COMÚN----------

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple.----------

[redacted]

Cuando alguna de las partes cambie de domicilio, dirección de correo electrónico u otros datos de contacto de los que se establecieron anteriormente, deberá de informarlo a las otras partes con por lo menos 5 días de anticipación, a fin de que cualquier notificación derivada del presente Convenio, tenga efectos legales en el nuevo domicilio, a partir del día hábil siguiente a aquel en que el destinatario reciba la comunicación de que se trate; en caso contrario, se tendrá como válido el último domicilio que haya sido debidamente notificado. ----------

DÉCIMA CUARTA.- *En el supuesto que un tribunal de jurisdicción competente considere, mediante sentencia firme e irrevocable, que una o más de las cláusulas que formen parte de este Convenio pudieran ser exigibles parcialmente, el tribunal deberá determinar los límites y restricciones aplicables a la exigibilidad de dichas cláusulas. En el supuesto de que una o más cláusulas sean consideradas totalmente inexigibles, dicha situación no afectará el valor y eficacia jurídica de las cláusulas restantes.* ----------

DÉCIMA QUINTA.- *El presente Convenio se regirá e interpretará conforme a las leyes de México. Para la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, las partes expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales localizados en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero al que no tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.* ----------

DÉCIMA SEXTA.- *De conformidad con lo señalado en la cláusula Quinta inciso d) del presente convenio, hasta en tanto el Fiduciario Sustituido rinda cuentas, compruebe la revocación de los poderes otorgados en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y haga entrega efectiva de la totalidad del Patrimonio del*

Fideicomiso Emisor en favor del Fiduciario Sustituto, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común hasta ese momento otorgarán al Fiduciario Sustituido su conformidad con la actuación y administración en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor, renunciando a iniciar cualquier reclamación o acción en contra del Fiduciario Sustituido por dichos conceptos, salvo que exista cualquier acción o reclamación que derive de actos efectuados por el Fiduciario Sustituido en los que haya mediado negligencia, dolo, mala fe u omisión, que no haya actuado de conformidad con lo establecido en el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o que haya desempeñado sus funciones y la administración del Fideicomiso Emisor en contra de los fines del mismo, siempre que dicha negligencia, dolo, mala fe, omisión o actuación en contrario a lo establecido en el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o su desempeño, sea determinada mediante sentencia definitiva emitida por una autoridad judicial competente.----------

En virtud de la sustitución fiduciaria aquí pactada, en términos de lo estipulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común, de conformidad con las instrucciones previamente recibidas del Administrador o el Comité Técnico, ratifica y convalida todos y cada uno de los actos realizados por el Fiduciario Sustituido que se hayan llevado a cabo en estricto apego a los fines del Fideicomiso Emisor y de conformidad con las instrucciones generadas por este en términos del Fideicomiso Emisor, por lo que el Fideicomitente, libera al Fiduciario Sustituido y por ende a sus dependientes, funcionarios, delegados fiduciarios, apoderados, y demás empleados, de cualquier obligación o responsabilidad en que pudiera haber incurrido durante el desempeño de su cargo como fiduciario, toda vez que hasta donde es de su conocimiento lo realizó conforme a los fines del Contrato de Fideicomiso y manifiesta expresamente su conformidad con la labor desempeñada por el mismo, otorgando el finiquito que en derecho proceda, y

sujeto a lo establecido en este Convenio, no reservándose derecho o acción alguna que ejercitar y obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario Sustituido hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso, por cualquier reclamación o controversia judicial o extrajudicial, presente o futura que pudiere surgir en su contra derivada del Contrato de Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, con motivo de la sustitución fiduciaria que en este acto se formaliza y/o de los actos jurídicos o de cualquier otra naturaleza que el Fiduciario Sustituido realizó en su gestión como fiduciario del Fideicomiso Emisor, siempre y cuando los haya realizado conforme lo establecido en el Fideicomiso Emisor y en acatamiento a las instrucciones recibidas por el Administrador o el Comité Técnico, salvo por cualquier caso en el cual el Fiduciario Sustituido haya actuado con negligencia, dolo, mala fe u omisión, que no haya actuado de conformidad con lo establecido en el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o que haya desempeñado sus funciones y la administración del Fideicomiso Emisor en contra de los fines del mismo. La obligación contenida en el presente párrafo subsistirá cualquier modificación a la estructura del Fideicomiso Emisor identificado con el número "1401", incluyendo sin limitar, la sustitución fiduciaria.----------

Las partes acuerdan que en caso de que el Fiduciario Sustituido reciba cualquier notificación, sea llamado a juicio o tenga conocimiento de cualquier controversia que estuviere relacionada con el patrimonio del Fideicomiso Emisor o derivado de las actuaciones realizadas en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y, siempre que dichos actos no sean origen de negligencia, dolo, mala fe u omisión, en la actuación del Fiduciario Sustituido o que no haya actuado de conformidad con lo establecido en el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, notificará al Fiduciario Sustituto del acto correspondiente por escrito, a efecto de que éste, realice todos los actos y gestiones necesarias

para la defensa del Fiduciario Sustituido, en términos de los (así) establecido en el Fideicomiso Emisor, en seguimiento del poder que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (o, sus causahabientes o cesionarios) le otorgue para dichos efectos.----------

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes firman el presente Convenio, en la Ciudad de México, el 20 (veinte) de junio de 2018 (dos mil dieciocho).----------

----------*EL FIDUCIARIO SUSTITUIDO*----------

[redacted]

----------*una firma*----------

[redacted]

----------*APODERADO*-". ----------

Un ejemplar en original del convenio que se protocoliza, en unión de sus anexos, lo agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"A"** y declaran los comparecientes que las firmas que aparecen en el expresado documento son auténticas. ----------

EXPUESTO LO ANTERIOR, se otorga la siguiente: ----------

---------- **C L Á U S U L A** ----------

ÚNICA.- Queda protocolizado el Convenio de Sustitución Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno), celebrado el veinte de junio de dos mil dieciocho, transcrito íntegramente en el antecedente séptimo de este instrumento para que surta los efectos legales a que haya lugar a partir del día primero de julio de dos mil dieciocho. -----

YO, EL NOTARIO, DOY FE: ----------

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes, a quienes conceptúo capacitados legalmente para la celebración de este acto y de quienes me aseguré de su identidad como consta al final de sus generales. ----------

II.- Que los delegados fiduciarios y representante de **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, y **"F1 MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL** manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada, ni en forma alguna modificada y que está vigente en términos de ley, en términos de las certificaciones que agrego al apéndice de este instrumento con las letras **"B" y "C"**. ----------

III.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: ------

[redacted]

[redacted]

[redacted]

instrumento con la letra **"F"** y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ---

IV.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, informé a los comparecientes que sus datos personales proporcionados a la notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarles el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta notaría a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarles los referidos servicios. Asimismo les informé que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso, mediante escrito dirigido al suscrito notario como Responsable de Protección de Datos Personales, en el domicilio de la notaría, donde también se encuentra disponible para su consulta el texto completo del Aviso de Privacidad.----------

V.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento.----------

VI.- Que no tengo indicio alguno de la falsedad del documento relacionado en este instrumento, manifestándome los comparecientes la veracidad del mismo y que las firmas que aparecen en el documento que se protocoliza corresponden a las personas que en ella se indican.----------

VII.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de

decir verdad y que los enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario. ----------

VIII.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento y de que su contenido le fuera explicado por mí.----------

IX.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestaron su conformidad y comprensión plena, y lo firmaron el día veintiocho de junio del dos mil dieciocho, mismo momento en que lo autorizo.- Doy fe.----------

Firma de los señores Oscar Mejía Reyes, Karla Ivette Ruiz Barreto y André El-Mann Arazi. ----------

Celso de Jesús Pola Castillo.----------Rúbrica. -------

El sello de autorizar. ----------

NOTAS AL APÉNDICE. ----------

EXPIDO **PRIMER** TESTIMONIO **PRIMERO** EN SU ORDEN, PARA CONSTANCIA DE **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,** EN **TREINTA Y SEIS** PÁGINAS Y **SEIS** ANEXOS SELLADOS. ----------

CIUDAD DE MÉXICO, A TRES DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO. DOY FE. ----------

MSO/EHC/aarj.

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE

EL CONVENIO DE APORTACIÓN DE DERECHOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO **"F/1401" (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO)** (EL "***FIDEICOMISO FIBRA UNO***"), COMO EL "***ADQUIRENTE***"; Y POR OTRA PARTE, LOS SEÑORES [redacted] (QUIEN TAMBIÉN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE MOISÉS EL-MANN ARAZI), CON LA COMPARECENCIA Y CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA LA SEÑORA [redacted], [redacted], CON LA COMPARECENCIA Y CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA LA SEÑORA [redacted] CONJUNTAMENTE EN LO SUCESIVO LOS "***APORTANTES***" Y/O LOS "FIDEICOMITENTES B", EN SU CARÁCTER DE APORTANTES Y FIDEICOMITENTES "B" DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO **"169"**, (EL "***FIDEICOMISO 169***"); CON LA COMPARECENCIA DE **"BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS,** CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL **"FIDEICOMISO 169"** (CIENTO SESENTA Y NUEVE), (EL "***FIDUCIARIO***").

33,908.-
1,066.-
2017.-
MSO/CONVENIO DE APORTACIÓN DE DERECHOS.-
R.P.P./GUANAJUATO.-

LIBRO MIL SESENTA Y SEIS. ---------- CJPC/MSO/MVPA/rgr.
INSTRUMENTO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO. ----------
CIUDAD DE MÉXICO, a once de diciembre de dos mil diecisiete. ----------

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, hago constar: ----------

EL CONVENIO DE APORTACIÓN DE DERECHOS que celebran, por una parte, **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de fiduciario del fideicomiso **"F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno)** (en lo sucesivo el "***Fideicomiso Fibra Uno***"), representado por su delegado fiduciario el señor licenciado [redacted] **JORGE ALMAQUIO SERRANO MEDINA**, (en lo sucesivo el "***Adquirente***"); y por otra parte, los señores [redacted] (quien también acostumbra usar el nombre de [redacted]), con la comparecencia y consentimiento de su esposa la señora [redacted]N, [redacted], con la comparecencia y consentimiento de su esposa la señora [redacted], todos los anteriores representados por [redacted], quien también actúa por su propio derecho (conjuntamente en lo sucesivo los "***Aportantes***" y/o los "Fideicomitentes B"), en su carácter de aportantes y fideicomitentes "B" del fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número **"169"**, (en lo sucesivo el "***Fideicomiso 169***") con la comparecencia de **"BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, con el carácter de fiduciario del **"FIDEICOMISO 169"** (ciento sesenta y nueve), representado en este acto por sus delegados fiduciarios licenciados [redacted] (en lo sucesivo el "***Fiduciario***"), de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: ----------

---------- A N T E C E D E N T E S ----------

I. DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "169". ----------

Por instrumento número treinta y un mil ciento setenta y dos, de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato en el folio real electrónico número R quince asterisco diecinueve mil setecientos treinta y nueve, "Inmobiliaria Kira", Sociedad Anónima de Capital Variable, con el carácter de fideicomitente y fideicomisario "A" (en lo sucesivo el **"fideicomitente A"**, los **"fideicomitentes B"** y **"BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, con el carácter de fiduciario, celebraron un **contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número "169" (ciento sesenta y nueve)**, a cuyo patrimonio el fideicomitente A y los fideicomitentes B aportaron el 36.23 % (treinta y seis punto veintitrés por ciento) y el 63.77 % (sesenta y tres punto setenta y siete por ciento) respectivamente, de los derechos de copropiedad respecto de **una fracción del lote de terreno ubicado en "Rancho El Establo", en el municipio de Guanajuato, estado de Guanajuato**, con superficie de 69,000 m2 (sesenta y nueve mil metros cuadrados) (en lo sucesivo el ***"Inmueble"***) y las medidas y colindancias que en el título que se relaciona se describieron como sigue: al Norte, en línea quebrada de tres tramos, partiendo de poniente a oriente, de: el primero, de ciento ochenta y nueve metros cincuenta y ocho centímetros; el segundo, de ocho metros doce centímetros, colindando con calle sin nombre de por medio, con el Fraccionamiento Mineral de la Hacienda; y el tercero, de setenta y dos metros noventa y cuatro centímetros, colindando con el Fraccionamiento Mineral de la Hacienda; al Sur, en línea quebrada de tres

tramos, partiendo del poniente a oriente de: el primero, de quince metros cuarenta y nueve centímetros; el segundo de treinta y cinco metros; y el tercero de cuatrocientos cinco metros treinta y seis centímetros, con el Boulevard Euquerio Guerrero de por medio; al Oriente, en línea quebrada de tres tramos partiendo de sur a norte, de: el primero de sesenta y dos metros; el segundo de treinta metros y el tercero de trescientos treinta y nueve metros veintidós centímetros, con propiedad de la señora María Lourdes Patricia Funes de González; y al Poniente, en línea recta de ochenta metros dos centímetros con propiedad actualmente de la señora Ma. Cruz Alvarado." ----------

De dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: ----------

---------- "...*C L Á U S U L A S*... ----------

SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO: Son partes de este Fideicomiso las siguientes: ----------

(A) Fideicomitente y Fideicomisario A: "INMOBILIARIA KIRA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien: ----------

(a) como Fideicomitente A de este Fideicomiso en este acto aporta, en forma irrevocable al patrimonio de este Fideicomiso, la propiedad, titularidad y posesión del 36.23% (treinta y seis punto veintitrés por ciento) de los derechos de copropiedad de que es titular sobre el Inmueble; en los términos y condiciones indicados en la cláusula CUARTA de este contrato y se obliga a: (i) en la fecha en que se obtenga la licencia y/o autorización de construcción del Centro Comercial y la Tienda Chedraui, a pagar a los Fideicomitentes B, o a quienes éstos le indiquen, la cantidad de $10'000,000.00 (diez millones de pesos 00/100 moneda nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, contra entrega de la factura por dicho importe, a título de contraprestación por la construcción e instalación en la Huella de la Tienda

Chedraui de las acometidas para energía eléctrica, agua y drenaje de conformidad con los Alcances de las Acometidas, en el entendido de que es obligación del Fideicomitente A celebrar, con los prestadores de estos servicios, los contratos de suministro de energía eléctrica, agua y drenaje, liberando en este acto a los Fideicomitentes B de cualquier obligación y/o responsabilidad por dicho concepto; (ii) sujeto a la obtención de las Licencias de Construcción, a construir sobre la Huella de la Tienda Chedraui, con sus propios recursos y bajo su exclusiva responsabilidad, la Tienda Chedraui, incluyendo sus áreas comunes interiores y exteriores, conforme a los Alcances y Especificaciones de Construcción; (iii) obtener a su costa, responsabilidad y cargo, de las autoridades competentes la licencia de funcionamiento de la Tienda Chedraui (la "Licencia de Funcionamiento Chedraui"); (iv) abrir y mantener abierta y en operación, por si o mediante la persona moral que designe, la Tienda Chedraui en los plazos, términos y condiciones estipulados en la cláusula Cuarta de este instrumento; (v) otorgar a los Fideicomitentes B, las opciones de compra, en los términos y condiciones indicados en la cláusula Cuarta de este contrato; y (vi) cumplir con cualquier obligación o responsabilidad a su cargo bajo el presente instrumento, incluyendo sin limitar, el pago de las penas convencionales previstas en este instrumento; y ----------

(b) como Fideicomisario A de este Fideicomiso, sujeto al cumplimiento total y oportuno de sus obligaciones conforme a este contrato, única y exclusivamente tendrá derecho a: (i) recibir del Fiduciario la propiedad de la Tienda Chedraui y titularidad de la Licencia de Funcionamiento Chedraui, incluyendo sus áreas comunes interiores y exteriores, en el entendido que adicionalmente al giro de tienda de autoservicio, dentro de la Tienda Chedraui

únicamente podrá llevar a cabo la explotación de módulos, kioscos, cajeros automáticos e islas (los "Ingresos de la Tienda Chedraui"), con la prohibición expresa de instalar o permitir la instalación y/o construcción de locales comerciales en cualquier área de la Tienda Chedraui y/o de instalar cualquier giro que compita con los que el Fideicomitente B instale en el Centro Comercial; (ii) recibir la construcción e instalación de las acometidas para energía eléctrica, agua y drenaje de la Tienda Chedraui, conforme a los Alcances de las Acometidas; y (iii) los derechos a su favor que derivan de las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes B consignados en la cláusula Quinta de este instrumento. ----------

Serán por cuenta y a cargo exclusivo del Fideicomitente A todos los gastos, costos, honorarios, derechos, impuestos y demás erogaciones que se causen con motivo de la construcción de la Tienda Chedraui, la tramitación y obtención de la Licencia de Funcionamiento Chedraui, así como de los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen por la trasmisión de propiedad a su favor de la Tienda Chedraui. ----------

(B) Fideicomitentes y Fideicomisarios B: Los señores [redacted] *(quien también acostumbra usar el nombre de M*[redacted] *con el consentimiento y aceptación de su esposa la señora S*[redacted]*MCHA, con el consentimiento y aceptación de su esposa la* [redacted] *quienes:* ----------

(a) como Fideicomitentes B de este Fideicomiso en este acto, en conjunto aportan, en forma irrevocable al patrimonio de este Fideicomiso, la propiedad, titularidad y posesión del 63.77% (sesenta y tres punto setenta y siete por ciento) de los derechos de copropiedad del Inmueble; en

los términos y condiciones indicados en la cláusula QUINTA de este contrato y se obligan a: (i) sujeto a la obtención de las Licencias de Construcción, a construir el Centro Comercial conforme al Proyecto del Centro Comercial; y (ii) cumplir con cualquier otra obligación o responsabilidad a su cargo bajo el presente instrumento, incluyendo sin limitar, el pago de las penas convencionales previstas en este instrumento; y ----------

(b) como Fideicomisarios B de este Fideicomiso, tendrán derecho, en la parte proporcional en que cada uno de ellos haya contribuido a realizar la Aportación El-Mann – Attie, a: (i) instruir al Fiduciario los términos y condiciones en que debe constituir el Condominio, en el entendido que el porcentaje de indiviso sobre las áreas y servicios comunes del Condominio, se determinará con base en el total de metros cuadrados construidos; (ii) recibir del Fiduciario la propiedad del Centro Comercial, incluyendo sus áreas comunes interiores y exteriores, en el entendido de que tendrá derecho a llevar a cabo la explotación y comercialización de los locales, kioscos, módulos, cajeros automáticos e islas y cualquier otra superficie considerada área común del Centro Comercial (los "Ingresos de las Áreas Comunes"); (iii) recibir del Fideicomitente A, en los términos de este instrumento, la cantidad de $10'000,000.00 (diez millones de pesos 00/100 moneda nacional), más el impuesto al valor agregado, previa emisión de la factura por dicho monto, a título de contraprestación por la construcción e instalación en la Huella de la Tienda Chedraui de las acometidas para energía eléctrica, agua y drenaje; (iv) recibir el producto de todos los derechos de uso, goce, disfrute y disposición sobre las Áreas Rentables del Centro Comercial y el 100% de los Ingresos de las Áreas Comunes (en el entendido que el Fideicomitente A, aún cuando es propietario de su correspondiente indiviso de

Áreas Comunes, no tendrá derecho a cobro alguno por la explotación de estas, siendo dicho beneficio exclusivo del Fideicomitente B), por lo que los Fideicomitentes B quedan facultados y/o autorizados para llevar a cabo negociaciones y celebrar por su propio derecho, cualquier acto sobre las Áreas Rentables del Centro Comercial y las Áreas Comunes, incluyendo sin limitar, Contratos de Arrendamiento (como dicho término se define más adelante), de igual forma, de así convenir a sus intereses, los Fideicomitentes B pueden instruir al Fiduciario los términos y condiciones en que debe ejercer los derechos previstos en este inciso en beneficio de los Fideicomitentes B, incluyendo el otorgamiento de las facultades que consideren necesarias al respecto; (v) recibir para su exclusivo beneficio la totalidad de los Derechos de Cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las Áreas Rentables del Centro Comercial; y (vi) recibir para su exclusivo beneficio los ingresos derivados de la eventual enajenación de las Áreas Rentables del Centro Comercial y/o la posible enajenación al Fideicomitente Adherente Liverpool referida en este Fideicomiso, así como cualesquier otros activos, ingresos, productos, intereses o rendimientos que lleguen a formar parte del patrimonio de este Fideicomiso, siempre y cuando se relacionen única y exclusivamente con las Áreas Rentables del Centro Comercial y los Ingresos de las Áreas Comunes. ----------

Serán por cuenta y a cargo exclusivo de los Fideicomitentes B todos los gastos, costos, honorarios, derechos, impuestos y demás erogaciones que se causen con motivo de la construcción del Centro Comercial y la obtención de las Licencias de Construcción (los "Costos del Proyecto"). ----

C) Fiduciario: "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, quien en este acto acepta el cargo fiduciario que le es

conferido y protesta su fiel y legal desempeño en los términos de ley, obligándose a destinar las aportaciones de los Fideicomitentes única y exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. ----------

TERCERA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: Quedan afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso: ----------

(A) El Inmueble que en este acto aportan los Fideicomitentes con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, libre de gravámenes y limitaciones de dominio.

(B) El Proyecto Definitivo, con base en el que se obtendrán las Licencias de Construcción; en el entendido que cualquier modificación al mismo que afecte a la Tienda Chedraui deberá ser aprobada por el Fideicomitente A. -----

(C) Las Licencias de Construcción y la Licencia de Funcionamiento Chedraui y cualesquier otra licencia relacionada en Inmueble y el Condominio. ----------

(D) Las obras, mejoras y construcciones de la Tienda Chedraui, el Centro Comercial y en su caso de la Tienda Liverpool que los Fideicomitentes y el Fideicomitente Adherente Liverpool edifiquen sobre el Inmueble conforme a las Licencias de Construcción y el Proyecto Definitivo. ---

(E) Los frutos, productos y demás rendimientos derivados de los contratos de arrendamiento, de concesión de uso y goce y de cualesquiera otros contratos generadores de ingresos de las Áreas Rentables del Centro Comercial y los Ingresos de las Áreas Comunes (conjuntamente los "Contratos de Arrendamiento") que serán en beneficio exclusivo de los Fideicomitentes B, quienes son los únicos facultados para instruir al Fiduciario los términos y condiciones en que debe ejercer los derechos previstos en este inciso o en su caso el otorgamiento de las facultades que consideren necesarias al respecto; mismos que incluyen sin limitar: (a) las rentas; (b) las cuotas de mantenimiento contempladas en los Contratos de Arrendamiento; (c) todos

los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les denomine, que se generen por el traspaso, cesión, contratación o prórroga de los Contratos de Arrendamiento; (d) todas las rentas y cuotas de mantenimiento pagadas por adelantado y que no hayan sido amortizadas; y; (e) el impuesto al valor agregado (el "IVA") derivado de los conceptos anteriores (conjuntamente los "Derechos de Cobro"); en el entendido que la totalidad de los Derechos de Cobro corresponden en forma exclusiva a los Fideicomitentes B, siempre y cuando se relacionen con las Áreas Rentables del Centro Comercial y los Ingresos de las Áreas Comunes. ----------

(F) En su caso, los frutos, productos, intereses y rendimientos derivados de las inversiones que, en su caso, efectúe el Fiduciario siguiendo las instrucciones de los Fideicomitentes B y en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio de este Fideicomiso, incluyendo los derechos derivados de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso; en el entendido que la totalidad de estos bienes y derechos corresponden en forma exclusiva a los Fideicomitentes B, siempre y cuando se relacione única y exclusivamente con las Áreas Rentables del Centro Comercial y las Áreas Comunes... ----------

SEXTA.- FINES DEL FIDEICOMISO: Las Partes convienen que el fin primordial de este Fideicomiso consiste en conjuntar los recursos de los Fideicomitentes, para construir la Tienda Chedraui, el Centro Comercial y en su caso, la Tienda Liverpool, en los términos y condiciones establecidas en este contrato, por lo que los fines de este Fideicomiso serán: ----------

(A) Que el Fiduciario reciba las aportaciones de los Fideicomitentes y los destine exclusivamente a la

consecución de los fines del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones de este contrato. ----------

(B) Que en los términos y condiciones establecidas en este contrato, el Fiduciario reciba de los Fideicomitentes, la propiedad y titularidad del Inmueble conforme a la Aportación del Inmueble y lo mantenga y destine únicamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso. --------

(C) Que el Fiduciario reciba de los Fideicomitentes la posesión originaria del Inmueble y haga entrega de la posesión derivada: (a) de la Huella Chedraui a la persona que designe el Fideicomitente A para que construya la Tienda Chedraui conforme a este contrato; y (b) del resto del Inmueble a la persona que designen los Fideicomitentes B para que construyan el Centro Comercial, conforme a este contrato. ----------

(D) Que el Fiduciario otorgue poderes con facultades suficientes a la o las personas físicas o morales que le instruyan: (a) los Fideicomitentes B, a efecto de que con base en el Proyecto Definitivo, tramiten y obtengan de las autoridades competentes, las Licencias de Construcción; y (b) el Fideicomitente A, a efecto de que tramiten y obtengan la Licencia de Funcionamiento de la Tienda Chedraui. ----------

(E) Que el Fiduciario de conformidad con el Proyecto Definitivo, las Licencias de Construcción y las instrucciones que al efecto reciba por escrito de los Fideicomitentes B, (así) otorgue y celebre todos los actos que sean necesarios para, en su caso, fusionar, subdividir y constituir el régimen de propiedad en condominio sobre el Inmueble. Los honorarios, derechos, gastos y contribuciones que se generen por la constitución del Condominio sobre el Inmueble serán a cargo de los Fideicomitentes proporcionalmente. ----------

(F) Que una vez terminada la construcción del Centro Comercial, la Tienda Chedraui y en su caso la Tienda Liverpool, el Fiduciario por conducto de la persona y en los términos que establezcan los Fideicomitentes B, presente ante las autoridades competentes el o los avisos de terminación de obra correspondientes. ----------

(G) Que el Fiduciario abra las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso que le instruya los Fideicomitentes B (las "Cuentas del Fideicomiso"); y faculte a las personas que le instruyan los propios Fideicomitentes B para ordenar transferencias en contra de las mismas. ----------

(H) Que el Fiduciario otorgue a la o las personas físicas o morales que los Fideicomitentes B le instruyan, poderes con facultades suficientes, a efecto de que celebren los Contratos de Arrendamiento sobre las Áreas Rentables del Centro Comercial, en los términos, precios, plazos y condiciones que por escrito establezcan los Fideicomitentes B. ----------

(I) Que el Fiduciario, por instrucciones de los Fideicomitentes B: (a) ejerza los derechos y cumpla con las obligaciones derivados de los Contratos de Arrendamiento; (b) ejerza los derechos y deposite el producto de su cobranza en las Cuentas del Fideicomiso en beneficio exclusivo de los Fideicomitentes B; y (c) en general, realice todos los actos necesarios para la más eficiente administración, mantenimiento y operación de las Áreas Rentables del Centro Comercial y de los Contratos de Arrendamiento. ----------

(J) Que una vez constituido el Condominio, el Fiduciario celebre contrato de prestación de servicios y/u otorgue a la o las personas físicas o morales que le instruyan los Fideicomitentes B, poderes con facultades suficientes, a efecto de que lleve a cabo la operación, mantenimiento y

administración del Centro Comercial, del Condominio, de las Áreas Rentables del Centro Comercial y de los Contratos de Arrendamiento. ----------

(K) Que mensualmente el Fiduciario, con independencia y en adición al pago de la cuota de mantenimiento prevista en la cláusula CUARTA inciso (H), y de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito de los Fideicomitentes B con cargo al patrimonio del Fideicomiso haga pago de los gastos, derechos, impuestos, contribuciones, honorarios y demás erogaciones relacionadas con la operación, mantenimiento y administración de las Áreas Rentables del Centro Comercial y de los Contratos de Arrendamiento, en el entendido de que el Fideicomitente A directamente y no a través de este Fideicomiso se encargará de pagar los gastos, derechos, impuestos, contribuciones, honorarios y demás erogaciones relacionadas con la operación, mantenimiento y administración de la Tienda Chedraui. -----

(L) Que mensualmente el Fiduciario, conforme a las instrucciones de los Fideicomitentes B y por conducto de las personas autorizadas para girar y ordenar transferencias en las Cuentas del Fideicomiso, entregue a los Fideicomitente B los remanentes que resulten (los "Remanentes Distribuibles") por la explotación de las Áreas Rentables del Centro Comercial, en el entendido que, los Fideicomitentes B, en lo individual y no a través de este Fideicomiso, recibirán y acumulará (así) los Remanentes Distribuibles a sus demás ingresos y cumplirá (así) directamente, con todas las obligaciones fiscales que correspondan conforme a la legislación fiscal aplicable. --

(M) Que el Fiduciario por conducto del Administrador que designen los Fideicomitentes B, entregue a éstos toda la información y documentación aplicable de soporte que requieran para el total y oportuno cumplimiento de sus

obligaciones fiscales relacionadas con los Remanentes Distribuibles que perciban de este Fideicomiso. ----------

(N) Que el Fiduciario contrate, con cargo a los Fideicomitentes B, los servicios de las personas que le instruyan los Fideicomitentes B (los "Contadores"), a efecto de que: (a) lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso respecto de los ingresos y egresos derivados de las Áreas Rentables del Centro Comercial, de los Contratos de Arrendamiento y de los Derechos de Cobro; (b) formulen, realicen y presenten los avisos, declaraciones, retenciones y enteros de impuestos que, en su caso y de conformidad con la legislación aplicable, se requiera por la percepción de los Derechos de Cobro de los Contratos de Arrendamiento y por la eventual enajenación de las Áreas Rentables del Centro Comercial; y (c) cumplan con la totalidad de las obligaciones fiscales relacionadas con dichos ingresos, en el entendido que, si los Fideicomitentes B no instruyen al Fiduciario la contratación de los Auditores dentro de los "30" (treinta) días siguientes contados a partir de la fecha de firma de este contrato, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, el Fiduciario podrá designarlos dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que el Fiduciario renuncie a su encargo o bien cese este Fideicomiso. -------

(Ñ) Que el Fiduciario contrate los servicios de los auditores que le instruyan los Fideicomitentes B (los "Auditores"), para cerciorarse del total y oportuno cumplimiento de las obligaciones fiscales relacionadas con los ingresos que perciban los Fideicomitentes B a través de este Fideicomiso; en el entendido que, si los Fideicomitentes B no instruyen al Fiduciario la contratación de los Auditores dentro de los 30 (treinta) días siguientes contados a partir de la fecha de firma de

este contrato, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, el Fiduciario podrá designarlos dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que el Fiduciario renuncie a su encargo o bien cese este Fideicomiso. ----------

(O) Que al término de este Fideicomiso o antes, siempre y cuando esté constituido el Condominio, si así lo disponen los Fideicomitentes B, el Fiduciario enajene o revierta a los Fideicomitentes B la propiedad de las Áreas Rentables del Centro Comercial en los términos y condiciones que le instruyan los Fideicomitentes B y les entregue el producto de su enajenación, en cuyo caso, este Fideicomiso se tendrá por extinguido de pleno derecho y para todos los efectos legales respecto de las Áreas Rentables del Centro Comercial y de los Fideicomitentes B. ----------

(P) Que al término de la construcción de la Tienda Chedraui y siempre y cuando esté constituido el Condominio, el Fiduciario revierta al Fideicomitente A la propiedad de la Tienda Chedraui junto con su porcentaje de indiviso de las áreas comunes del Condominio, en cuyo caso, este Fideicomiso se tendrá por extinguido de pleno derecho y para todos los efectos legales respecto del Fideicomitente A y de la Tienda Chedraui. ----------

(Q) Que el Fiduciario, por instrucciones y en los términos y condiciones que indiquen los Fideicomitentes B, celebre el convenio de adhesión a este Fideicomiso del Fideicomitente Adherente Liverpool, con el objeto de que, sin afectar ninguno de los derechos o hacer más onerosas cualquiera de las obligaciones del Fideicomitente A, el Fideicomitente Adherente Liverpool, construya, sobre del Inmueble, la Tienda Liverpool, se adhiera a este Fideicomiso, y construya y opere, sobre del Inmueble, la Tienda Liverpool. Para ello, el Fideicomitente B podrá

modificar las disposiciones necesarias al presente Fideicomiso según su acuerdo con el Fideicomitente Adherente Liverpool, pero sin afectar ninguno de los derechos o hacer más onerosas cualquiera de las obligaciones del Fideicomitente A. ----------

(R) En su caso al término de la construcción de la Tienda Liverpool y siempre y cuando esté constituido el Condominio, el Fiduciario trasmita al Fideicomitente Adherente Liverpool la propiedad de la Tienda Liverpool junto con su porcentaje de indiviso de las áreas comunes del Condominio, en cuyo caso, este Fideicomiso se tendrá por extinguido de pleno derecho y para todos los efectos legales respecto del Fideicomitente Adherente Liverpool y de la Tienda Liverpool, en el entendido de que será a su cargo el pago de la totalidad de los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen por la trasmisión (así) de propiedad a su favor de la Tienda Liverpool. -----

(S) Que el Fiduciario otorgue los poderes a la persona o personas que le indiquen los Fideicomitentes B, para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para la defensa del patrimonio fideicomitido y para lograr la consecución de los fines de este Fideicomiso. ----------

(T) Las demás que se deriven del presente contrato, para la consecución de los fines de este Fideicomiso... ----------

SÉPTIMA.- FIDEICOMITENTE ADHERENTE: ----------

Las partes convienen que los Fideicomitentes B están expresamente autorizados a negociar libremente, la adhesión a este Fideicomiso del Fideicomitente Adherente Liverpool para que éste construya y opere dentro del Centro Comercial, la Tienda Liverpool, modificando para ello las disposiciones necesarias al presente Fideicomiso según su acuerdo con el Fideicomitente Adherente Liverpool pero sin afectar ninguno de los derechos o hacer más onerosas

cualquiera de las obligaciones del Fideicomitente A bajo este instrumento… ----------

NOVENA.- DE LA VIGENCIA DE ESTE FIDEICOMISO: Este Fideicomiso se otorga con el carácter de irrevocable y estará vigente por todo el tiempo que sea necesario para alcanzar sus fines, sin exceder el plazo máximo de 50 (cincuenta) años establecido por la ley. ----------

Este Fideicomiso se extinguirá de pleno derecho y sin necesidad de resolución judicial previa, siendo este un pacto comisorio expreso entre las Partes en los siguientes casos: ----------

(A) Respecto del Fideicomitente A y de la Tienda Chedraui, en el acto en que el Fiduciario le revierta la propiedad de la Tienda Chedraui; y ----------

(B) Respecto de los Fideicomitentes B y de las Áreas Rentables del Centro Comercial, en el acto en que el Fiduciario por instrucciones de los Fideicomitentes B: (a) les revierta la propiedad de las Áreas Rentables del Centro Comercial; o (b) en el acto en que el Fiduciario haga entrega a los Fideicomitente B el producto de la enajenación de las Áreas Rentables del Centro Comercial. --

(C) En su caso respecto del Fideicomitente Adherente Liverpool y de la Tienda Liverpool, en el acto en que el Fiduciario le revierta la propiedad de la Tienda Liverpool…

DÉCIMA TERCERA.- DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: El Fiduciario tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones normativas de su actividad fiduciaria. ----------

El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de los Fideicomitentes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. ----------

El Fiduciario responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines de este Fideicomiso únicamente hasta donde baste y alcance el patrimonio fideicomitido y siempre por instrucciones escritas que le dirijan los Fideicomitentes. ----------

El Fiduciario no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que celebre contrato de prestación de servicios para el cumplimiento de los fines de este fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. ----------

El Fideicomitente A hasta donde baste y alcance el valor de Tienda Chedraui y los Fideicomitentes B hasta donde baste y alcance el valor de las Áreas Rentables del Centro Comercial, se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus respectivos representantes y delegados fiduciarios, de cualquier responsabilidad fiscal, laboral o de cualquier otra índole, derivada de la aplicación de las leyes respectivas y, por consiguiente, se obligan, hasta por el importe del patrimonio del Fideicomiso y sus respectivas aportaciones a pagar cualquier deuda fiscal, laboral o de cualquier otra índole que pudiera resultar con motivo del presente Fideicomiso, excepto que dicha responsabilidad provenga de error, culpa, negligencia o mala fe del Fiduciario y/o sus representantes. ----------

Cuando el Fiduciario obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de los Fideicomitentes, estará libre de cualquier responsabilidad. ----------

Los Fideicomitentes expresamente convienen en que el Fiduciario no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en este instrumento, ni del destino de los recursos entregados a terceros para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. ----------

El Fiduciario hará constar en todos los actos y contratos que realice con respecto al patrimonio fideicomitido, que

lo lleva a cabo en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello… ----------

VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: ----------

Las Partes acuerdan que este Fideicomiso está sujeto a la condición resolutoria consistente en que, dentro de un plazo de ciento veinte días naturales contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, no se celebre la adhesión a este Fideicomiso del Fideicomitente Adherente Liverpool, en cuyo caso las partes acuerdan resolver el presente contrato como si nunca hubiera sido celebrado volviendo por lo tanto al régimen de copropiedad existente sobre el Inmueble antes de la fecha de este instrumento en los términos del instrumento descrito en el antecedente primero de este contrato…" ----------

II. CONVENIO DE INVERSIÓN. ----------

Con fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, los "**Fideicomitentes B**" y Liverpool celebraron un convenio de inversión (el "***Convenio de Inversión***") en el que establecieron los términos y condiciones bajo los cuales se desarrollará y administrará el Centro Comercial (como dicho término se define en el "**Fideicomiso 169**") y delimitaron los derechos y obligaciones que a cada una de las partes les corresponden. ----------

Copia fotostática de dicho documento se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "**A**" y certifico que dicha copia en una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ----------

III. DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL "FIDEICOMISO 169" Y CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS. ----------

Por instrumento número ochenta y tres mil ochenta y nueve, de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante el licenciado Marco Antonio Ruiz Aguirre, titular de la notaría número doscientos veintinueve de la Ciudad de

33,908

Solicitud 299 732

México, cuyo primer testimonio real electrónico número R quince asterisco diecinueve mil setecientos treinta y nueve en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, se hizo constar: (a) el contrato de cesión de derechos fideicomisarios y adhesión al **"Fideicomiso 169"** por el que los "Fideicomitentes B" conjuntamente cedieron a **"EL PUERTO DE LIVERPOOL", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE** (en lo sucesivo "***Liverpool***" y/o "fideicomitente C"), el 27.28% (veintisiete punto veintiocho por ciento) de los derechos fideicomisarios de los que eran titulares en el **"Fideicomiso 169"**, conservando el 36.49% (treinta y seis punto cuarenta y nueve por ciento) de los derechos fideicomisarios respecto del mismo; y (b) el convenio modificatorio al **"Fideicomiso 169"** por el que se modificaron y reexpresaron la totalidad de las cláusulas del mismo. De dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: ---------

"…CAPÍTULO PRIMERO.- CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS Y ADHESIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "169" (CIENTO SESENTA Y NUEVE)… C L Á U S U L A S… SEGUNDA.- ADHESIÓN: El Cesionario, con el carácter de fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso, en este acto SE ADHIERE, sin reserva ni limitación alguna, al clausulado del Fideicomiso, por lo que este es reexpresado en este instrumento (el "Fideicomiso Reexpresado"), asumiendo en este acto el carácter de fideicomitente y fideicomisario adherente del Fideicomiso con el cúmulo de derechos y obligaciones que conforme al mismo le corresponden a los fideicomitentes y fideicomisarios del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, los siguientes: ----------

(a) El 27.28% (veintisiete punto veintiocho por ciento) de derechos fideicomisarios sobre el Inmueble en tanto se constituye el Condominio. ----------

(b) Una vez construido el Centro Comercial, y hasta en tanto se constituya el Régimen de Propiedad en Condominio, el 27.28% (veintisiete punto veintiocho por ciento) de indiviso sobre las áreas comunes que representa el porcentaje de ACB del Almacén respecto al ACB del Centro Comercial, incluyendo el derecho sobre las Áreas Comunes (como dichos términos son definidos en el Convenio de Inversión). ----------

(c) Una vez construido el Centro Comercial y constituido el Condominio del Centro Comercial, el derecho a adquirir en calidad de condómino, la propiedad irrestricta del Almacén Liverpool como unidad privativa, así como el indiviso que le corresponda respecto de las Áreas comunes de dicho Condominio (según dicho término es definido en el Fideicomiso Reexpresado) en proporción al ACB del Almacén de Liverpool respecto del ACB de todas las unidades privativas que integrarán el Centro Comercial (como dichos términos son definidos en el Convenio de Inversión); y, --

(d) En general, cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de esta escritura y del Fideicomiso Reexpresado…

SEXTA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO: El Fiduciario, se hace sabedor de la Cesión consignada en la cláusula primera que antecede, manifestando su conformidad con la misma, obligándose a reconocer al Cesionario como único y legítimo titular de los Derechos Fideicomisarios de Liverpool a partir de esta fecha. ----------

SÉPTIMA.- DESTINO: El Cesionario se obliga a destinar los Derechos Fideicomisarios de Liverpool, única y exclusivamente al cumplimiento de los acuerdos establecidos en el Convenio de Inversión, sin perjuicio de las

disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables…". ----------

…CAPÍTULO SEGUNDO.- CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "169" (CIENTO SESENTA Y NUEVE)… C L Á U S U L A S.- PRIMERA.- NO CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: En este acto, y como consecuencia de la adhesión al Fideicomiso de "EL PUERTO DE LIVERPOOL", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomitente y Fideicomisario C, las Partes hacen constar el NO cumplimiento de la condición resolutoria a la que se sujetó el Fideicomiso en el acta de su celebración y por lo tanto reconocen que el mismo continuará surtiendo plenos efectos entre las Partes para todos los efectos legales a que haya lugar, en términos de la reexpresión materia del presente instrumento… ----------

TERCERA.- MODIFICACIÓN Y REEXPRESIÓN AL FIDEICOMISO: Por este medio las Partes, para establecer los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los Fideicomitentes, convienen en modificar y re-expresar íntegramente el clausulado del Fideicomiso, para que a partir de esta fecha quede redactado como se establece a continuación… ----------

SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO: Son partes de este Fideicomiso las siguientes: ----------

(A) Fideicomitente y Fideicomisario A: "INMOBILIARIA KIRA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE… ----------

(b) Fideicomitentes y Fideicomisarios B: Los señores MOUSSA [redacted]mbra usar el nombre de [redacted] con el consentimiento y aceptación de su esposa la señora S[redacted] Micha, con el consentimiento y aceptación de su esposa la señora M[redacted]

M[redacted]

quienes: ----------

(a) como Fideicomitentes B de este Fideicomiso respecto a la Aportación El-Mann-Attie; en los términos y condiciones indicados en la cláusula Quinta de este contrato y se obligan a: (i) a la obtención de las Licencias de Construcción y una vez obtenida ésta (así), a construir el Centro Comercial, excepto la Tienda Chedraui y el Almacén de Liverpool, conforme a lo estipulado en el Convenio de Inversión y el Fideicomiso Reexpresado; (ii) cumplir con cualquier otra obligación o responsabilidad a su cargo bajo el presente instrumento, incluyendo sin limitar, el pago de las penas convencionales previstas en este instrumento; y (iii) con respecto a sus obligaciones con el Fideicomitente C, sujetarse en todo lo que no esté contemplado en el presente Fideicomiso a los términos y condiciones establecidos en el Convenio de Inversión; y ----------

(b) como Fideicomisarios B de este Fideicomiso, tendrán derecho, en la parte proporcional en que cada uno de ellos haya contribuido a realizar la Aportación El-Mann - Attie, a: (i) que el Fiduciario le otorgue el 36.49% (treinta y seis punto cuarenta y nueve por ciento) de derechos fideicomisarios del Fideicomiso, mientras se constituya el condominio, en el entendido que dicho porcentaje de derechos fideicomisarios será distribuido entre cada uno de los Fideicomitentes B de la siguiente manera: ----------

Nombre del Fideicomitente----Porcentaje de propiedad de--

[redacted] *Derechos Fideicomisarios -----*

21025% (ocho punto veintiún --

veinticinco por ciento) ------

21025% (ocho punto veintiún --

veinticinco por ciento) ------

21025% (ocho punto veintiún --

----------mil veinticinco por ciento) ------

[redacted] ----------

[redacted] -----1.82450% (uno punto ochenta y ---

[redacted] ---dos mil cuatrocientos cincuenta ---

[redacted] --por ciento) ----------

[redacted] -----1.82450% (uno punto ochenta y----

[redacted] ---dos mil cuatrocientos cincuenta ---

----------por ciento) ----------

---------TOTAL----------36.49000% (treinta y seis punto---

----------cuarenta y nueve por ciento)…-----

C) Fideicomitente y Fideicomisario C: "EL PUERTO DE LIVERPOOL", SOCIEDAD ANONIMA BURSATIL DE CAPITAL VARIABLE…

D) Fiduciario: "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, quien en este acto acepta el cargo fiduciario que le es conferido y protesta su fiel y legal desempeño en los términos de ley, obligándose a destinar las aportaciones de los Fideicomitentes única y exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso… ----------

TERCERA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: Quedan afectos a la realización de los fines de este Fideicomiso: ----------

(A) El inmueble que fue aportado por el Fideicomitente A y los Fideicomitentes B con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, libre de gravámenes y limitaciones de dominio. ----------

(B) El Proyecto Definitivo, con base en el que se obtendrán las Licencias de Construcción; en el entendido que cualquier modificación al mismo requerirá la autorización previa y por escrito de LIVERPOOL y cualquier cambio que efectúe a la Tienda Chedraui deberá ser aprobada por el Fideicomitente A. ----------

(C) Las Licencias de Construcción y la Licencia de Funcionamiento Chedraui y cualesquier otra licencia relacionada en Inmueble y el Condominio. ----------

(D) Los Planos del Almacén de Liverpool y la licencia de construcción del Almacén de Liverpool. ----------

(E) Las obras, mejoras y construcciones que en su momento aportarán los Fideicomitentes según corresponda, de la Tienda Chedraui, el Almacén de Liverpool, el Centro Comercial que los Fideicomitentes edifiquen sobre el Inmueble conforme a las Licencias de Construcción, los Planos del Almacén de Liverpool, el Convenio de Inversión y el Proyecto definitivo del Centro Comercial. ----------

(F) Los frutos, productos y demás rendimientos derivados de los contratos de arrendamiento, de concesión de uso y goce y de cualesquiera otros contratos generadores de ingresos de los Locales Comerciales y Kioscos, y/o una vez constituido el Condominio, de las Unidades Privativas que correspondan a los Fideicomitentes B y el porcentaje de los Ingresos de Áreas Comunes que le correspondan a los Fideicomitentes B conforme a lo establecido en el Convenio de Inversión (conjuntamente los "Contratos de Arrendamiento"), en el entendido que los Fideicomitentes B estarán facultados para instruir al Fiduciario los términos y condiciones en que debe ejercer los derechos previstos en este inciso o en su caso el otorgamiento de las facultades que consideren necesarias al respecto; mismos que incluyen sin limitar: (a) las rentas; (b) las cuotas de mantenimiento contempladas en los Contratos de Arrendamiento; (c) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les denomine, que se generen por el traspaso, cesión, contratación o prórroga de los Contratos de Arrendamiento; (d) todas las rentas y cuotas de mantenimiento pagadas por adelantado y que no hayan sido amortizadas; (e) el impuesto al valor agregado (el "IVA") derivado de los conceptos anteriores (conjuntamente los importes provenientes de los conceptos indicados en los incisos (a), (b), (c), (d) y (e) citados anteriormente y el

derecho a recibirlos, los "Derechos de Cobro"), en el entendido que la totalidad de los Derechos de Cobro de las Unidades Privativas, Locales Comerciales, Comercios en Áreas Comunes, Kioscos y Estacionamiento corresponden en forma exclusiva a los Fideicomitentes B, excepto por el porcentaje de ingresos de Áreas Comunes y Estacionamientos que conforme al Convenio de Inversión le corresponda a LIVERPOOL. ----------

Lo anterior en el entendido que los ingresos de Liverpool, no formarán parte del patrimonio del presente Fideicomiso y deberán ser entregados a LIVERPOOL en los términos pactados en el Convenio de Inversión, siendo LIVERPOOL responsable de cumplir sus obligaciones fiscales por la obtención de dichos ingresos, liberando a los demás fideicomitentes y al Fiduciario de cualquier responsabilidad proveniente o derivada por tal concepto. ----------

(G) En cuanto de los frutos, productos, intereses y rendimientos derivados de las inversiones que, en su caso, efectúe el Fiduciario siguiendo las instrucciones de los Fideicomisarios y en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio de este Fideicomiso, incluyendo los derechos derivados de cualquier contrato y otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. ----------

Bajo ningún concepto los fideicomitentes B tendrán derecho a obtener ingresos derivados o provenientes de la explotación comercial de la Tienda Chedraui y/o el Almacén de Liverpool… ----------

QUINTA.- DE LA APORTACIÓN EL-MANN - ATTIE Y LAS OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES "B": ----------

Los Fideicomitentes B, realizaron la Aportación El-Mann-Attie al patrimonio de este Fideicomiso: (a) en forma irrevocable; (b) con derecho de reversión respecto al

55.42% (cincuenta y cinco punto cuarenta y dos por ciento) del inmueble (salvo por el Terreno de Liverpool) y el 55.42 (cincuenta y cinco punto cuarenta y dos por ciento) de Áreas Comunes, una vez concluidas en su totalidad y constituido el Condominio, en cuyo caso el Fiduciario revertirá a los fideicomitentes B las Unidades Privativas del Centro Comercial y el 55.42% (cincuenta y cinco punto cuarenta y dos por ciento) de indiviso sobre las Áreas Comunes del Centro Comercial, incluyendo sin limitar, el porcentaje de los Ingresos de las Áreas Comunes del Centro Comercial que le corresponda, conforme al Convenio de Inversión; (c) libre de gravámenes; (d) sin reserva ni limitación en su dominio; (e) al corriente en el pago de sus contribuciones; (f) libre de adeudos, pasivos, contingencias y responsabilidades de cualquier clase; (g) libre de inquilinos y posesionarios de cualquier especie; y (h) con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda y quede incluido dentro de sus linderos, incluyendo la superficie, ubicación, medidas, linderos y colindancias descritos en el antecedente primero de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, incluyendo a: (i) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquiera autorizaciones, contratos y documentos relacionados con su propiedad y posesión; y (ii) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de la Aportación de los Derechos de Copropiedad El-Mann. ----------

Adicional e independiente de cualquier otra obligación a su cargo derivada de este contrato, los Fideicomitentes "B" se obligan expresamente a lo siguiente: ----------

(A) Asumir el costo y realizar el pago en conjunto del 63.77% (sesenta y tres punto setenta y siete por ciento) de cualquier pasivo o responsabilidad generada o causada por actos, hechos u omisiones anteriores a la fecha de transmisión de la propiedad del Inmueble al patrimonio de este Fideicomiso, incluyendo, sin limitar los siguientes contribuciones, sanciones, multas y sus accesorios legales, incluyendo impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje del Inmueble; (b) cualquier monto que deba pagarse derivado por la falta de cualquier licencia, permiso o autorización necesaria del Inmueble previamente a la Aportación; y (c) cualesquier cantidades pagaderas como indemnizaciones o compensaciones que deban cubrirse por incumplimiento de cualquier contrato celebrado con anterioridad a esta fecha, o a terceros para resarcir la responsabilidad objetiva derivada de la propiedad del Inmueble. ----------

(B) Responder en conjunto en un 63.77% (sesenta y tres punto setenta y siete por ciento) de los daños y perjuicios derivados de cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, de naturaleza agraria que surja con relación al Inmueble, causado por actos o hechos acontecidos con anterioridad a esta fecha. -

(c) Responder en conjunto en un 63.77% (sesenta y tres punto setenta y siete por ciento) del saneamiento en caso de evicción del Inmueble. ----------

(D) Mantener y sacar en paz y a salvo al fiduciario y a LIVERPOOL, hasta donde baste y alcance con el valor de sus Unidades Privativas y su correspondiente porcentaje de indiviso sobre Áreas Comunes del Centro Comercial de cualquier reclamación, demanda, juicio, resolución, sentencia, acción legal o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial, obligación, costo, gasto o daño que tenga causa u origen anterior a la fecha

de Aportación del Inmueble al patrimonio de este fideicomiso derivado de; (a) las condiciones ambientales existentes en el Inmueble por la presencia de sitios contaminados en el mismo; y (b) cualquier acción presente o futura derivada o relacionada con cualquier poseedor anterior del Inmueble, o persona que alegue cualquier derecho sobre el Inmueble. ----------

(E) Bajo su responsabilidad y costo exclusivo, construir e instalar en la Huella de la Tienda Chedraui, cuarenta y cinco días antes de la Fecha de Apertura de la Tienda Chedraui o la Fecha de Apertura Anticipada de la Tienda Chedraui, las acometidas para energía eléctrica, agua y drenaje de la Tienda Chedraui, lo anterior siempre y cuando el Fideicomitente A les liquide la contraprestación pactada en este instrumento. ----------

(F) Entregar a LIVERPOOL, el Terreno de Liverpool en los términos, plazos y especificaciones establecidas en el Convenio de Inversión. ----------

(G) Construir, con sus propios recursos, bajo su exclusiva responsabilidad, el Centro Comercial, incluyendo sus Áreas Comunes, conforme al Proyecto del Centro Comercial. -------

(H) Obtener de las autoridades competentes la Licencia de Construcción y la licencia de construcción del Almacén de Liverpool, en el entendido de que el costo de ésta es a cargo del Fideicomitente C. ----------

(I) Pagar las cuotas de mantenimiento del Centro Comercial que le correspondan conforme a su participación en el Condominio, y antes de su constitución conforme a lo estipulado en el Convenio de Inversión. ----------

(J) Respecto del Fideicomitente C cumplir con las obligaciones a su cargo bajo el Convenio de Inversión. ----

(K) Pagar, por su cuenta y cargo exclusivo, todos los gastos, costos, honorarios, derechos, impuestos y demás erogaciones que se causen con motivo de la construcción del

Centro Comercial y las Licencias de Construcción, excepto la licencia de construcción del Almacén de Liverpool que será a cargo de Liverpool. ----------

(L) Sujeto a la obtención de las Licencias de Construcción y, salvo caso fortuito o de fuerza mayor debidamente acreditado, se obligan a iniciar la construcción del Centro Comercial en el año dos mil diecisiete y abrirlo al público en general con el 70% (setenta por ciento) de ocupación de locales comerciales marcados en el plano que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "N", en la Fecha de Apertura del Centro Comercial o, en su caso, en la fecha de apertura prorrogada del Centro Comercial, es decir, en el mes de marzo de dos mil diecinueve. En caso de incumplimiento únicamente en la construcción de las Áreas comunes del Centro Comercial y el estacionamiento, los Fideicomitentes "B", pagarán al Fideicomitente "A" y a título de pena convencional la cantidad de $350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), por cada mes de retraso, lo anterior a partir de los ciento ochenta días siguientes a la Fecha de Apertura del Centro Comercial, en el entendido que a más tardar en la Fecha de Apertura del Centro Comercial, o en su caso, en la fecha de apertura prorrogada para el Centro Comercial, los Fideicomitentes B se obligan a que estén abiertos al público y operando los Cines y el Almacén de Liverpool, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de las Tienda (así) Subancla y Locales Comerciales del Centro Comercial, en la inteligencia que los porcentajes antes mencionados, se refieren a unidades comerciales o puertas (en el entendido que sólo se considerará una puerta por negociación o establecimiento comercial), y no a metros cuadrados de construcción, las consecuencias para con LIVERPOOL respecto al incumplimiento establecido en el presente inciso, serán las que se establecen en el Convenio de

Inversión. Los Fideicomitentes coordinarán que los Cines y el Almacén de Liverpool abran al público en esa misma fecha (la "Inauguración del Centro Comercial"), en el entendido que si el Fideicomitente A decide abrir la Tienda Chedraui aún ante el retraso, los Fideicomitentes B quedarán liberados de la obligación de pago de la pena convencional indicada en este inciso. ----------

(M) Instruir al Fiduciario, conjuntamente con el Fideicomitente C, la constitución del régimen de propiedad en Condominio sobre el Inmueble dentro de los 24 (veinticuatro) meses siguientes contados a partir de la fecha de Inauguración del Centro Comercial, en el entendido que el porcentaje de indiviso sobre las áreas y servicios comunes del Condominio correspondiente a la Tienda Chedraui, al Centro Comercial y el Almacén de Liverpool se determinará en función al total de metros cuadrados construidos; y (c) los Ingresos de las Áreas Comunes corresponderán en exclusiva a los Fideicomitentes B y a LIVERPOOL. No obstante lo anterior, sin afectar los derechos del Fideicomitente A ni hacer más onerosas sus obligaciones, la escritura del Condominio y su reglamento podrán ser modificados en los términos que negocien los Fideicomitentes B y el Fideicomitente C, en el entendido, sin embargo, que las áreas del Condominio que se describen en el plano que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "Ñ", no podrán ser modificadas o alteradas de forma alguna (las Áreas del Condominio Inamovibles"). -----

(N) No ceder, enajenar o en cualquier forma conceder el uso y goce de sus Unidades Privativas del Centro Comercial a ninguna persona, pública o privada, que opere el giro de tienda de autoservicio tienda de conveniencia, abarrotes, en cualquiera de sus modalidades, o similar al que opera la Tienda Chedraui. ----------

(Ñ) A partir de la Inauguración del Centro Comercial: (a) los clientes de la Tienda Chedraui que usen el estacionamiento del Centro Comercial, tendrán derecho a: (i) dos horas gratis de estacionamiento; o (ii) a pagar la tarifa más baja que en la localidad se cobre en un estacionamiento con autoservicio; y (b) en ningún caso se cobrará el uso del estacionamiento a 15 (quince) empleados de la Tienda Chedraui quienes tendrán derecho a usar el estacionamiento del Centro Comercial sin costo alguno y por tiempo ilimitado. Para el caso del inciso (a) anterior, aplicará siempre que dichos clientes cuenten y exhiban su boleto de estacionamiento sellado por la Tienda Chedraui, por lo anterior, los clientes que no cuenten con boleto de sellado de la Tienda Chedraui, pagarán la cuta de estacionamiento aplicable. ----------

(O) A partir de la Inauguración del Centro Comercial, el Fideicomitente A podrá instalar anualmente, dentro del plazo comprendido entre el mes de septiembre y el mes de Enero ("Temporada Navideña"), un módulo de promoción y venta de objetos relacionados con la Temporada Navideña en el área de sótano del estacionamiento que se identifica y describe en el plano que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "O". ----------

(P) No obstruir de forma alguna la visibilidad y/o el acceso al Almacén de Liverpool y a la Tienda Chedraui. ----

(Q) Mantener el Centro Comercial en operación al público, en los horarios permitidos, durante todo el tiempo que se encuentre en operación el Almacén de Liverpool y la Tienda Chedraui. En caso de incumplimiento a esta disposición los Fideicomitentes B se obligan a pagar al Fideicomitente A y/o a LIVERPOOL, el importe total al que asciendan los daños y perjuicios causados por el cierre del Centro Comercial, lo anterior en el entendido que las consecuencias para con LIVERPOOL respecto al incumplimiento

establecido en el presente inciso, adicionalmente al pago de daños y perjuicios, serán las que se establecen en el Convenio de Inversión. ----------

(R) Otorgar en primer lugar al Fideicomitente A y en segundo lugar a LIVERPOOL, el derecho de compra del Centro Comercial, en los mismos términos a los estipulados en el inciso (P) de la cláusula Cuarta; y se transmitirá en los mismos términos y condiciones a los indicados en el inciso (Q) de la cláusula Cuarta en el entendido de que para tales efectos, el Fideicomitente A significará Fideicomitente B y viceversa. ----------

El derecho de compra anterior no aplica única y exclusivamente en caso de que la venta o transmisión de propiedad sea a "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/1401 (F/mil cuatrocientos uno) y/o Afiliadas de los Fideicomitentes B.

(S) Los Fideicomitentes B se obligan a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fideicomitente C y al Fideicomitente A de cualquier responsabilidad que se pretenda ejercer en contra de éste, proveniente de la construcción del Centro Comercial… ----------

<u>SÉPTIMA.- FINES DEL FIDEICOMISO:</u> Las partes convienen que el fin primordial de este Fideicomiso consiste en que los Fideicomitentes construyan y operen la Tienda Chedraui y el Almacén de Liverpool, en los términos y condiciones establecidas en este contrato y en el Convenio de Inversión, por lo que los fines de este Fideicomiso serán:

(A) Que el Fiduciario reciba y conserve ls aportaciones de los Fideicomitentes y los destine exclusivamente a la consecución de los fines del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones de este contrato. ----------

(B) Que en los términos y condiciones establecidas en este contrato, el Fiduciario reciba de los Fideicomitentes, la

propiedad y titularidad del Inmueble conforme a la Aportación del Inmueble y lo mantenga y destine únicamente a la consecución de los fines de este Fideicomiso. --------

(C) Que el Fiduciario reciba de los Fideicomitentes B (así) y del Fideicomitente A, la posesión originaria del Inmueble y haga entrega de la posesión derivada: (a) de la Huella Chedraui conforme a este contrato; (b) del Terreno de Liverpool a la persona que designe el Fideicomitente C para la construcción del Almacén de Liverpool; y (b) (así) del resto del Inmueble a la persona que designen los Fideicomitentes B para que construyan el Centro Comercial, conforme a este contrato y el Convenio de Inversión… ------

<u>OCTAVA.- COMITÉ TÉCNICO</u>: ----------

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 (ochenta), segundo párrafo, de la Ley de Instituciones de Crédito, y para los propósitos señalados en el presente fideicomiso, se establece un Comité Técnico (el "Comité Técnico") que funcionará de la siguiente manera: ----------

a).- El Comité Técnico estará compuesto por 5 (cinco) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, los Fideicomitentes B tendrán en todo momento derecho de designar a 3 (tres) miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, el Fideicomitente A tendrá en todo momento el derecho de designar a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico y su respectivo suplente y el Fideicomitente C tendrá en todo momento el derecho de designar a 1 (un) miembro propietario del Comitente Técnico y su respectivo suplente. Al designarse a los miembros propietarios del Comité Técnico, quien los designe nombrará también a sus respectivos suplentes. Todos los integrantes del Comité Técnico durarán en su cargo, mientras el Fideicomiso se encuentre vigente, hasta en tanto no se hagan nuevos nombramientos y los miembros designados no hubieren tomado posesión de sus cargos. El

Fiduciario podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico en calidad de invitado especial con voz, pero sin voto… ---

NOVENA.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO: El Comité Técnico tendrá todas las facultades que para dicho cuerpo colegiado se establecen en el presente Fideicomiso, junto con las que sean razonablemente incidentales a ellas, incluyendo, de manera enunciativa, las siguientes… ----------

d).- Decidir, en su caso, las inversiones que deberá efectuar el Fiduciario de conformidad con los fines del Fideicomiso para el caso de bienes fideicomitidos aportados en dinero;… ----------

f).- Instruir al Fiduciario, previa resolución en la cual se incluya necesariamente el voto afirmativo de los Fideicomitentes, para que transmita y/o revierta a terceros ajenos al Fideicomitente A, a los Fideicomitentes B y al Fideicomitente C, en su caso, los bienes que a cada uno de ellos corresponda del Patrimonio del presente Fideicomiso. Para los efectos previstos en este inciso las Afiliadas de los Fideicomitentes no se considerarán terceros; ----------

g).- Aprobar cualquier cesión de Derechos Fideicomisarios por parte de los Fideicomitentes, excepto a sus Afiliadas;…

DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS: Los Fideicomitentes convienen que, salvo por lo que se refiere a las transferencias que realicen a sus Afiliadas, ninguno de ellos podrá ceder, gravar, otorgar en prenda, enajenar o de alguna forma, transmitir, disponer o limitar sus derechos y obligaciones sobre este Fideicomiso, sin el consentimiento previo y por escrito de los demás Fideicomitentes, excepto en los casos previstos en ésta cláusula y sujeto a los siguientes procedimientos:… -------

II.- Los Fideicomitentes B sólo podrán ceder libremente sus derechos y obligaciones sobre este Fideicomiso a (i) los demás Fideicomitentes B, (ii) los descendientes consanguíneos de los Fideicomitentes B, y/o a "DEUTSCHE

BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno) y una vez consumada la cesión, deberán entregar copia de la escritura en la que conste la cesión al Fideicomitente A, al Fideicomitente C y al Fiduciario…". ----------

IV. DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO: ----------

A) CELEBRACIÓN DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO: Por instrumento número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, de fecha diez de enero del año dos mil once, ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría número ochenta y nueve de la Ciudad de México, se hizo constar la celebración del contrato del Fideicomiso Fibra Uno, que celebraron: *(i)* Fibra Uno Administración, Sociedad Anónima de Capital Variable (actualmente Fibra Uno Administración, Sociedad Civil), como fideicomitente; *(ii)* Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario; y *(iii)* Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (actualmente "Cibanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "***CBFIs***"), emitidos por el Fideicomiso Fibra Uno. La finalidad principal del Fideicomiso Fibra Uno consiste en emitir y colocar entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, los "CBFIs" que emita conforme a las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces ("***Fibras***"). ----------

B) PRIMERA MODIFICACIÓN AL FIDEICOMISO FIBRA UNO: Por instrumento número ciento quince mil setecientos cuarenta y tres, de fecha veintiocho de enero del año dos mil once, ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría número ochenta y nueve de la Ciudad de México, se

hizo constar el primer convenio modificatorio del Fideicomiso Fibra Uno, en cuyos términos se adicionó y modificó su clausulado. ----------

C) SEGUNDA MODIFICACIÓN AL FIDEICOMISO FIBRA UNO: Por instrumento número veintiséis mil seiscientos cincuenta y ocho, de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, ante mí, se hizo constar el segundo convenio modificatorio del Fideicomiso Fibra Uno, en cuyos términos se adicionó y modificó su clausulado. ----------

D) COMPULSA DEL CLAUSULADO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO: Por instrumento número veintiséis mil seiscientos sesenta y dos, de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, ante mí, se hizo constar la compulsa del clausulado del **Fideicomiso Fibra Uno** y de dicho instrumento copio, en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente: ---

"...se hace constar LA COMPULSA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "F/1401" (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO) Y SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS, para concentrar en un solo instrumento el clausulado que actualmente lo rige, a solicitud de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de Fiduciario del citado Fideicomiso que se obtiene de los instrumentos relacionados en los antecedentes de este instrumento, quedando redactado de la siguiente manera: ----------

..."CLÁUSULAS... TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. ----------

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: ----------

a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.

b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. ----------

c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. ----------

d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los

CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs. ----------

e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión. ----------

f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple). ----------

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. ----------

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera: ----------

a. Con la Aportación Inicial; ----------

b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; ----------

c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento; -----

d. Con los Recursos Derivados de la Emisión; ----------

e. Con las cantidades derivadas de las Rentas; ----------

f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; ----------

g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; ----------

h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; ------

i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; --

j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; ----------

k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; ----------

l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y ----------

m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida. ----------

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. ----------

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles. ----------

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes… g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos… ----------

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS. ----------

9.1 COMITÉ TÉCNICO Creación del Comité Técnico. ----------
9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso… Facultades del Comité Técnico… …9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:…(iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes…(iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso… ----------
…DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES...11.2 Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente: ----------
Con parte de los Recursos Derivados de la Emisión que se obtengan de la primera Emisión, el Fiduciario deberá adquirir los Bienes Inmuebles Adquiridos y en su caso, los Derechos de Arrendamiento descritos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "A", para afectarlos al Patrimonio del Fideicomiso, debiendo efectuar

el pago correspondiente de las contribuciones, gastos y honorarios relativos. ----------

Posteriormente a la primera Emisión: ----------

(i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV. Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes. ----------

(ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z) inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efectuarse sí es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. ----------

(iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de

Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones…". ----------

V. AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO: Mediante asamblea del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebrada el día diez de noviembre de dos mil diecisiete, entre otros, se aprobó la adquisición de los derechos fideicomisarios de que son titulares los "Fideicomitentes B" en el **"Fideicomiso 169"** (en lo sucesivo, los "***Derechos Guanajuato***"), y se instruyó al **Adquirente** a realizar todos los actos jurídicos necesarios y convenientes para tal fin. Copia fotostática de la certificación de tales resoluciones, emitida por el secretario de dicha asamblea se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "**B**", y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ----------

VI. INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO: **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, como fiduciario y en ejecución del Fideicomiso Fibra Uno, comparece a la celebración de este acto en cumplimiento de las instrucciones que recibió del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, mismas que se agregan al apéndice de este instrumento con la letra "**C**". ----------

---------- D E C L A R A C I O N E S ----------

I.- El **Adquirente**, por conducto de su delegado fiduciario y bajo protesta de decir verdad, declara: ----------

(a) Ser una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("***México***") y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo cuarenta y seis, fracción quince romano, de la Ley de Instituciones de Crédito. ----------

(b) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar válidamente este instrumento, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas de forma alguna, por lo que tiene capacidad legal para obligar a su representada en los términos y condiciones indicados en este instrumento. --

(c) Que los fines del **Fideicomiso Fibra Uno** le autorizan a celebrar los actos y asumir las obligaciones previstas en este contrato. ----------

(d) Que en cumplimiento de las instrucciones que han quedado relacionadas en los antecedentes quinto y sexto de este instrumento, comparece a este acto para adquirir los **Derechos Guanajuato**, en los términos y condiciones indicados en este instrumento, para destinarlos al cumplimiento de los fines del **Fideicomiso Fibra Uno**. -------

(e) Que cuenta con todas las autorizaciones necesarias para la celebración del presente instrumento y en cumplimiento de sus obligaciones al amparo del mismo. ----------

(f) De conformidad con lo señalado por la Ley Federal de Extinción de Dominio, respecto a los recursos utilizados en esta operación, el **Adquirente** bajo protesta de decir verdad manifiesta: ----------

(i) Que no proceden ni representan el producto de una actividad ilícita con el propósito de ocultar o pretender

ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de dichos recursos, o bien, con el propósito de alentar alguna actividad ilícita; ----------

(ii) Que no provienen directa o indirectamente, ni representan las ganancias derivadas de la comisión de algún delito; y ----------

(iii) Que está en plena aptitud de acreditar su legítima procedencia a las autoridades que así lo llegasen a requerir, en cuyo caso entregará la documentación que para tal efecto le sea requerida por la autoridad competente. ---

II. Declaran los **Aportantes**, por conducto de su apoderado y bajo protesta de decir verdad: ----------

(a) Ser de nacionalidad mexicana y estar casados bajo el régimen de separación de bienes, salvo los señores: (i) Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Sarah Fasja Cohen, quien comparece a este instrumento a manifestar su consentimiento y aceptación al mismo; y (ii) Elías Sacal Micha, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Marie El-Mann Arazi, quien comparece a este instrumento a manifestar su consentimiento y aceptación al mismo. Agrego en copia fotostática al apéndice de este instrumento, con la letra **"D"**, copia fotostática de las actas de matrimonio de cada uno de los **Aportantes**, y certifico que dichas copias son una reproducción fiel y exacta de sus originales con los que las cotejé ----------

(b) Ser mayores de edad y con capacidad legal suficiente para obligarse en términos de este instrumento. ----------

(c) Que son los únicos y legítimos titulares y beneficiarios de los **Derechos Guanajuato**, mismos que se encuentran libres de gravámenes, limitación en su dominio, carga, afectación o restricción alguna. ----------

(d) Que el **Inmueble** se encuentra libre de gravámenes y al corriente en el pago de sus derechos, impuestos y contribuciones, sin reserva ni limitación en su dominio, lo que acreditan con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Guanajuato, mismo que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"E"**. ----------

(e) Que a la fecha, el **Inmueble** cuenta con el uso de suelo que se indica en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"F"**. ----------

(f) Que al **Inmueble** para el pago de impuesto predial, le corresponde el siguiente número de clave catastral: **"13I000657001"** (uno tres I cero cero cero seis cinco siete cero cero uno). ----------

(g) Que el **Inmueble** se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones del impuesto predial, lo que justifican con la constancia de no adeudo que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"G"**. ----------

(h) Que el valor catastral del Inmueble es el que consta en la certificación de clave y valor catastral que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra **"H"**. ---------

(i) Que el Inmueble es única y exclusivamente terreno sin construcciones por lo que conforme la ley de la materia, esta operación no genera impuesto al valor agregado. -------

(j) Que a la fecha de firma de este instrumento no se tiene conocimiento de la existencia de procesos judiciales o extrajudiciales, acción, demanda, juicio, reclamación, audiencia, citatorio o procedimiento de cualquier índole pendiente de resolver o en riesgo de ser presentado en contra de los **Aportantes**, relacionado con o que afecte los **Derechos Guanajuato** y/o el **Inmueble**; y que no se tiene conocimiento de la existencia de amenazas o contingencias que pudieran derivar en demandas, reclamos o condenas que afecten a los mismos. ----------

(k) Que los **Derechos Guanajuato** y el **Inmueble** se encuentran libres de afectación, restricción, limitación, carga, adeudo, pasivo o responsabilidades de toda índole, incluyendo sin limitar las de carácter fiscal o laboral. ----

(l) Que a la fecha de la celebración de este instrumento, el **Inmueble** no viola de ninguna manera las leyes, reglamentos, circulares, normas oficiales mexicanas o cualquier otro ordenamiento, ya sea federal o local, en materia ambiental, toda vez que en el **Inmueble** no ha habido liberaciones o descargas de sustancias peligrosas que requieran acción de remediación conforme a cualesquiera leyes y reglamentos ambientales, en, sobre, dentro, debajo de, o que de cualquier manera afecten al **Inmueble** en forma tal que pudiera llevar a, o constituir la base para, reclamaciones contra los **Aportantes** por costos de limpieza, trabajo de remediación, daños a recursos naturales, lesión personal u otros conceptos. ----------

(m) Que obtuvieron de las autoridades competentes la licencia de construcción (en lo sucesivo la "***Licencia de Construcción***") que permite construir sobre el Inmueble, la Tienda Chedraui, el Centro Comercial y la Tienda Liverpool (términos que se definen en el "**Fideicomiso 169**"). Copias fotostáticas de la Licencia de Construcción se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "I" y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ----------

(n) Que de conformidad con lo estipulado en el "**Fideicomiso 169**" y en el **Convenio de Inversión**, ninguna persona goza del derecho al tanto ni se actualiza ningún derecho de preferencia por el tanto para adquirir, parte o la totalidad de los **Derechos Guanajuato.** ----------

(ñ) De conformidad con lo señalado por la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de

Procedencia Ilícita y la Ley Federal de Extinción de Dominio, los **Aportantes** manifiestan: ----------

(i) Que el **Inmueble** no es, ni ha sido instrumento, objeto o producto de ninguno de los delitos previstos en la fracción II del artículo veintidós de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni de ninguna otra actividad ilícita; ----------

(ii) Que el **Inmueble** no es, ni ha sido utilizado o destinado a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito; ----------

(iii) Que el **Inmueble** no ha sido ni está siendo utilizado por terceros para la comisión de delitos; ----------

(iv) Que el **Inmueble** fue adquirido y, respecto de los **Aportantes**, construido con recursos de procedencia lícita y que está en aptitud de acreditar su legítima procedencia a las autoridades competentes que se lo requieran; ----------

(v) Que, excluyendo la Tienda Chedraui y el Almacén de Liverpool (como dichos términos están definidos en el **Fideicomiso 169**), son los Beneficiarios Controladores del **Inmueble** (tal y como dicho término se define en la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita); y ----------

(vi) Que han cumplido total y oportunamente con todas las obligaciones que les impone la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. ----------

III. Declaran conjuntamente el **Adquirente** y los **Aportantes** (las "***Partes***"), por conducto de sus representantes y bajo protesta de decir verdad: ----------

(a) Que la información que cada uno de ellos proporcionó para la elaboración de este instrumento es verdadera y completa en sus aspectos relevantes, y que comprenden el alcance y contenido de este instrumento. ----------

(b) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley que les sea aplicable; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que les haya sido notificada. ----

(c) Que en los términos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de sus datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, otorgan su consentimiento y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellas las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que las personas que tengan interés legítimo en los mismos. ----------

(d) Que la firma de este instrumento significa la manifestación de su voluntad para obligarse en los términos del mismo, por lo que la suscripción de este documento bastará para comprobar legalmente su acuerdo de voluntades y que no se encuentra afectado por error, dolo, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento. ----------

IV.- DECLARA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 169, POR CONDUCTO DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD: ----------

(a) Que su representada es una Institución de Banca Múltiple, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como Fiduciario, según consta en el instrumento número cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y uno, de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, ante el licenciado Luis de Angoitia y Gaxiola, titular de la notaría número ciento nueve de la Ciudad de

México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número doscientos cuatro mil trescientos noventa y uno.----------

(b) Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades necesarias y suficientes para representar al Fiduciario, facultades que no les han sido modificadas, revocadas, limitadas, ni restringidas en forma alguna a la fecha de firma del presente instrumento, según consta en el instrumento número veintiséis mil trescientos setenta y uno, de fecha veintiocho de enero del año dos mil quince, ante mí, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número doscientos cuatro mil trescientos noventa y uno.----------

(c) Que por así haber sido instruido por los **"Fideicomitentes B"** es su voluntad comparecer a la celebración del presente instrumento.----------

Atentos a los antecedentes y declaraciones anteriores, las Partes otorgan las siguientes: ----------

---------- **C L Á U S U L A S** ----------

PRIMERA.- APORTACIÓN DE LOS DERECHOS GUANAJUATO. ----------

Los **Aportantes**, en este acto **APORTAN** y **TRANSMITEN** al **Adquirente**, quien, en su carácter de fiduciario del **Fideicomiso Fibra Uno** y para formar parte de su patrimonio, **ADQUIERE** y **RECIBE** en este acto: ----------

a) La titularidad de los **"Derechos Guanajuato"** libres de gravámenes, adeudos, controversias y responsabilidades; sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde, incluyendo sin limitar: (i) recibir, en su momento, la propiedad en condominio de la(s) Unidad(es) Privativa(s) que le correspondan, que son la totalidad de éstas, excluyendo el Almacén de Liverpool y la Tienda Chedraui, así como el 55.42% (cincuenta y cinco punto cuarenta y dos por ciento) de indiviso sobre las

Áreas Comunes del Centro Comercial de conformidad con el Condominio, y a percibir los ingresos provenientes de la comercialización de los Locales Comerciales y de los Kioscos (como dichos términos se definen en el **Fideicomiso 169**); y (ii) los valores subyacentes fideicomitidos, es decir, el **Inmueble** (excluyendo el Almacén de Liverpool y la Tienda Chedraui) y la **Licencia de Construcción**; lo anterior en el entendido que el **Adquirente** asume y acepta la totalidad de los derechos y obligaciones inherentes a los **Derechos Guanajuato**; y ----------

b) La titularidad de los derechos y las obligaciones inherentes a éstos, provenientes y derivados del **Convenio de Inversión**, con todo lo que de hecho y por derechos les corresponde. ----------

TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN POR LA APORTACIÓN Y FORMA DE PAGO. ----------

La contraprestación total, justa y legítima convenida por las Partes, por la aportación de los **Derechos Guanajuato** y demás bienes, derechos y obligaciones a que se hace referencia en este instrumento, declarada al suscrito notario, es la cantidad de **$200'000,000.00 M.N. (DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**, (la "***Contraprestación***"). ----------

El Fideicomiso Fibra Uno pagará a los Aportantes el total del importe de la Contraprestación mediante la dación en pago de **6'610,796 (seis millones seiscientos diez mil setecientos noventa y seis)** CBFIs emitidos por el Fideicomiso Fibra Uno, cada uno de ellos con valor de **$30.2535432 (treinta punto dos millones quinientos treinta y cinco mil cuatrocientos treinta y dos)** (los "***CBFIs en Pago***"), en el entendido que el impuesto diferido de los CBFIs en Pago asciende a la cantidad de $1.7608 (uno punto siete mil seiscientos ocho) pesos, moneda nacional. --------

Los CBFIs tendrán derechos corporativos y patrimoniales a partir de esta fecha. ----------

Conforme a lo anterior, en este acto los **Aportantes** se dan por recibidos del total del pago de la **Contraprestación**, sirviendo el presente instrumento como el recibo y finiquito más amplio que en derecho proceda y entregan al **Adquirente** en esta fecha un comprobante fiscal digital por internet en términos de los artículos veintinueve y veintinueve guion "A" del Código Fiscal de la Federación y la Regla dos punto siete punto uno punto veintidós de la Resolución Miscelánea Fiscal dos mil diecisiete. ----------

CUARTA.- FIDEICOMISO LOCK UP. ----------

Simultáneamente a la celebración de este instrumento, las Partes celebran un contrato de fideicomiso de garantía (el "***Fideicomiso de Garantía***"), cuyo fin primordial consiste en que el fiduciario del Fideicomiso de Garantía: (i) reciba y mantenga la titularidad de los CBFIs en Pago; (ii) no enajene o de cualquier otra forma disponga de los CBFIs en Pago hasta el cabal y debido cumplimiento de los Plazos de Restricción (término que se define más adelante); y (iii) conforme concluyan los Plazos de Restricción, transmita al Aportante la titularidad de los CBFIs en Pago. Los derechos económicos y corporativos de los CBFIs en Pago se ejercerán por el Aportante a través del Fideicomiso de Garantía. -----

QUINTA. PLAZOS DE RESTRICCIÓN. ----------

El fiduciario del Fideicomiso Fibra Uno, por cuenta y orden del Aportante, en este misma fecha (la "***Fecha de Aportación***"), aportará y afectará al patrimonio del Fideicomiso de Garantía, los CBFIs en Pago para garantizar al Fideicomiso Fibra Uno que los Aportantes no enajenarán ni de cualquier otra forma dispondrán (salvo por lo que se refiere a gravar) los CBFIs en Pago en los siguientes plazos (los "***Plazos de Restricción***"): *(i)* el 100% (cien por ciento) de los CBFIs Lock Up, en los 180 (ciento ochenta)

días siguientes a la Fecha de Aportación de los CBFIs en Pago;; *(ii)* el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en Pago, en el plazo comprendido del día 181 (ciento ochenta y uno) al día 365 (trescientos sesenta y cinco), contados a partir de la Fecha de Aportación ; y (*iii*) el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs Lock Up, en el plazo comprendido del día 366 (trescientos sesenta y seis) al día 540 (quinientos cuarenta), contados a partir de la Fecha de Aportación; y *(iv)* el 25% (veinticinco por ciento) de los CBFIs en Pago, en el plazo comprendido del día 541 (quinientos cuarenta y uno) al día 730 (setecientos treinta), contados a partir de la Fecha de Aportación. -----
Los CBFIs en Pago serán liberados una vez concluidos los Plazos de Restricción. No obstante lo anterior, durante los Plazos de Restricción, los CBFIs en Pago podrán ser otorgados en garantía siempre que el beneficiario de dicha garantía acepte: (i) tomarla a razón de 2:1 (dos a uno); y (ii) que en caso de ejecución de la garantía, los CBFIs no podrán ser enajenados en los Plazos de Restricción. --------
SEXTA.- ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE.- Las Partes, sin perjuicio de lo estipulado en el **Fideicomiso 169** y el **Convenio de Inversión**, en este acto, convienen expresamente que los Aportantes tendrán el derecho de administrar el centro comercial objeto de los **Derechos Guanajuato**, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de la terminación del desarrollo inmobiliario a ser construido sobre el Inmueble, por sí o a través del o los terceros que éste designe, y a percibir en contraprestación por la prestación de ese servicio, la cantidad equivalente al "2%" (dos por ciento) anual de las rentas brutas que perciba en el mismo periodo el **Adquirente** en virtud de los **Contratos de Arrendamiento** que se celebren respecto del Inmueble. ----
Para los efectos previstos en el párrafo anterior, las Partes, simultáneamente a la firma de este instrumento,

suscriben un contrato de administración en términos sustancialmente iguales a los indicados en el documento que se agrega a este instrumento bajo la letra "**J**". ----------

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES A CARGO DE LOS APORTANTES. ----------

Adicional e independientemente de cualesquier otras obligaciones a su cargo derivadas de este instrumento, los **Aportantes**, se obligan a: ----------

a) Asumir el costo y realizar el pago de cualquier pasivo anterior (o causado por actos, hechos u omisiones anteriores) a la fecha de firma de este instrumento, que sea derivado de, o esté relacionado con los **Derechos Guanajuato** y/o el Inmueble (excluyendo el Almacén de Liverpool y la Tienda Chedraui), incluyendo, sin limitar los siguientes conceptos: (i) cualquier monto pagadero por concepto de impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje; o cualesquiera otras contribuciones y sus accesorios; y (ii) cualquier monto pagadero por las acciones de remediación ambiental necesarias conforme a la legislación ambiental aplicable en el Inmueble. ----------

b) Sacar en paz y a salvo, y en su caso, indemnizar al **Adquirente** contra todos y cualesquiera daños y perjuicios que surjan de o en relación con, cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, que surja con relación a los **Derechos Guanajuato** y/o el **Inmueble** (excluyendo el Almacén de Liverpool y la Tienda Chedraui), causados por actos o hechos acontecidos con anterioridad a esta fecha. ----------

c) Responder frente al **Adquirente** del saneamiento para el caso de evicción de los Derechos Guanajuato. ----------

OCTAVA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO. ----------

El fiduciario del **Fideicomiso Fibra Uno** responderá única y exclusivamente de todas y cada una de las obligaciones a su

cargo derivadas de la cesión consignada en este instrumento, hasta donde baste y alcance el patrimonio del **Fideicomiso Fibra Uno.** Lo anterior, en el entendido que cualquier responsabilidad que cualquier tercero ejerza en contra de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** (y/o a sus delegados fiduciarios), éste responderá únicamente con el patrimonio del **Fideicomiso Fibra Uno,** hasta donde éste baste y alcance y nunca con su patrimonio propio, salvo que dicha responsabilidad haya sido causada por dolo, error, mala fe, culpa o negligencia de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** y/o sus representantes y delegados fiduciarios. -

NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS. ----------

Los derechos, honorarios y gastos de cualquier especie, derivados de la celebración y cumplimiento de este instrumento, se pagarán a cargo del patrimonio del Fideicomiso Fibra Uno ----------

Los impuestos y demás contribuciones que se causen serán por cuenta y a cargo exclusivo del contribuyente que resulte conforme a la legislación aplicable. ----------

DÉCIMA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES. ----------

Todos los avisos y comunicaciones requeridos conforme a este instrumento serán por escrito y se considerarán válidamente entregados en la fecha en que sean fehacientemente notificadas en los siguientes domicilios:--

(a) Los **Aportantes:** Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos "B", piso catorce, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, código postal cero cinco mil ciento veinte, Ciudad de México. ----------

(b) El **Adquirente:** En Antonio Dovalí Jaime número setenta, Torre "B", piso once, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal cero mil doscientos diez, Ciudad de México. ----------

Con obligación de entregar copia, pero que no será considerada para efectos de constituir notificación para: (i) **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en Calle Pedregal número veinticuatro, piso veinte, Colonia Molino del Rey, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil cuarenta, en esta Ciudad de México, Atención a: División Fiduciaria; y (ii) Sarur Servicios Integrales, Sociedad Civil, en Avenida Paseo de la Reforma número dos mil trescientos cuarenta y cinco, interior ciento uno, Colonia Lomas de Reforma, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México. Atención a: Raúl Sánchez Rucobo. ----------

Cualquiera de las Partes puede designar otro domicilio o persona para recibir las notificaciones relacionadas con este instrumento, mediante notificación por escrito entregada a las otras partes de acuerdo con lo dispuesto en esta cláusula. ----------

DÉCIMA PRIMERA.- VARIOS. ----------

Las Partes convienen en que este instrumento sólo podrá ser adicionado, suplido o modificado mediante convenio por escrito debidamente firmado por sus representantes legalmente facultados para ello. ----------

Las Partes manifiestan que los encabezados del clausulado de este instrumento han sido incluidos por conveniencia únicamente y no constituyen parte de la misma. ----------

Asimismo, las Partes reconocen que los documentos agregados al apéndice de este instrumento son parte integrante del mismo y deberán interpretarse y cumplirse de acuerdo con la información contenida en cada uno. ----------

DÉCIMA SEGUNDA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN. ----------

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las Partes se someten a las leyes federales de México. Igualmente de manera expresa e irrevocable las Partes acuerdan someter

cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento de este instrumento a los tribunales competentes de la Ciudad de México y renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro o por cualquier otra causa. ----------

YO, EL NOTARIO, DOY FE: ----------

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes, a quienes conceptúo capacitados legalmente para la celebración de este acto y de quienes me aseguré de su identidad como consta al final de sus generales. --------

II.- Que declaran las Partes por conducto de sus representantes, que el importe de la **Contraprestación** ha sido totalmente pagado en términos de la cláusula tercera de este instrumento de conformidad con el documento que se agrega al apéndice del presente instrumento con la letra "K". ----------

III.- Que respecto al **IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR LA APORTACIÓN**, declaran los Aportantes que conforme a la fracción XI del artículo ciento ochenta y ocho de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el impuesto diferido que le corresponde a cada uno de los CBFIs recibidos en pago asciende a la cantidad de **$1.7608 (uno punto siete mil seiscientos ocho) pesos, moneda nacional**, en virtud de lo cual el suscrito Notario no retiene dicho impuesto. ------

IV.- Que los delegados fiduciarios de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS,** y el señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, manifiestan que sus representados se encuentran capacitados legalmente para la celebración de este acto, y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada, ni en forma alguna

modificada y que está vigente en términos de ley, de la siguiente manera: ----------

A.- Por lo que se refiere al delegado fiduciario de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** en términos de la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"L"**. ----------

B.- Por lo que se refiere a los delegados fiduciarios de **"BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS,** en términos de la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"M"**. ----------

C.- Por lo que se refiere al representante de los señores **MOUSSA EL-MANN ARAZI** (quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI), con la comparecencia y consentimiento de su esposa la señora **SARAH FASJA COHEN, ELÍAS SACAL MICHA,** con la comparecencia y consentimiento de su esposa la señora **MARIE EL-MANN ARAZI, MAX EL-MANN ARAZI, ISIDORO ATTIE LANIADO** e **ISAAC ATTIE LANIADO,** en términos de la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"N"**. ----------

V.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -

J
o
v
s
P
d
c
R
U
d
e
[redacted]

copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ----------

[redacted]

doscientos [redacted]

[redacted]

[redacted]

copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "**P**" y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé.----------

Y manifiestan que **"BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS,** tiene su domicilio fiscal en Avenida Paseo de la Reforma número trescientos sesenta y cinco, en la Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos en esta Ciudad, y su Registro Federal de Contribuyentes es el número "BVM951002LX0" (BVM nueve cinco uno cero cero dos LX cero).----------

ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, lugar donde nació el día diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, torre "B", piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes número "EAAA-640510-IX4" (EAAA GUIÓN SEIS CUATRO CERO CINCO UNO CERO GUIÓN IX CUATRO), con Clave Única de Registro de Población número "EAAA640510HNENRN06" (EAAA SEIS CUATRO CERO CINCO UNO CERO HNENRN CERO SEIS) y se identifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "**Q**" y certifico que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ----------

Y manifiesta que sus representados tienen su domicilio fiscal en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, torre "B", piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad y se encuentran

inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes de la siguiente manera: ----------

[redacted] también acostumbra usar el
[redacted] I): "EAAM5308094N4" (EAAM
[redacted] UATRO N CUATRO). ----------
[redacted] LMA" (FACS CINCO OCHO CERO
[redacted] ----------
[redacted] 09-KAG" (SAME GUIÓN CUATRO
[redacted] G). ----------
[redacted] 708-991" (EAMM GUIÓN CINCO
[redacted] NUEVE NUEVE UNO). ---------
[redacted] 708-991" (EAAM GUIÓN CINCO
[redacted] NUEVE NUEVE UNO). ---------
[redacted] I-681213-DN5" (AILI GUIÓN
[redacted] DN CINCO). ----------
[redacted] 521-B24" (AILI GUIÓN SIETE
[redacted] S CUATRO). ----------

VI.- Que para los efectos de la Ley de Extinción de Dominio vigente para la Ciudad de México, declaran los comparecientes, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos. ----------

VII.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, informé a los comparecientes que sus datos personales proporcionados a la notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarles el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta notaría a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarles los referidos servicios. Asimismo les informé que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación,

oposición, divulgación y limitación de uso, mediante escrito dirigido al suscrito notario como Responsable de Protección de Datos Personales, en el domicilio de la notaría, donde también se encuentra disponible para su consulta el texto completo del Aviso de Privacidad. --------

IX.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. ----------

X.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento las hicieron bajo protesta de decir verdad y que los enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario. ----------

XI.- Que hice saber a los comparecientes el derecho de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les fuera explicado por mí. ----------

XII.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestaron todos y cada uno de ellos su conformidad y comprensión plena, y lo firmaron el día veintinueve de diciembre del año dos mil diecisiete, mismo momento en que la autorizo.- Doy fe. ----------

Firma de los señores Jorge Almaquio Serrano Medina, André El-Mann Arazi, Salvador de la Llata Mercado y Miriam Gamero Espinosa.----------

Celso de Jesús Pola Castillo.----------Rúbrica.------

El sello de autorizar. ----------

NOTAS AL APÉNDICE. ----------

----------NOTAS COMPLEMENTARIAS ----------

----------NOTA UNO ----------

CON LA LETRA "S", AGREGO AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO LA DECLARACIÓN Y COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO Y POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES, PRESENTADA EN LA TESORERíA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE

GUANAJUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, EL DÍA VEINTICINCO DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO.----------DOY FE. ----------

CIUDAD DE MÉXICO A SIETE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO. --

C. Pola.----------Rúbrica.----------

EXPIDO **PRIMER** TESTIMONIO **PRIMERO** EN SU ORDEN PARA CONSTANCIA DEL ADQUIRENTE, **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO **"F/1401" (F DIAGONAL MIL CUATROCIENTOS UNO)**, A FIN DE QUE LE SIRVA COMO TÍTULO DE PROPIEDAD, EN **SESENTA Y UN** PÁGINAS Y **DIECINUEVE** ANEXOS SELLADOS. ----------

CIUDAD DE MÉXICO, A NUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO. -

DOY FE.----------

MSO/MVPA/tbg.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE GUANAJUATO, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio	Solicitud
15	308178

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación
23/Abril/2018 14:15:02
Fecha de resolución
27/Abril/2018 13:00:30

EN LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GUANAJUATO A 27 DE ABRIL DE 2018 EL SUSCRITO LIC. MINERVA ESPINOLA MARTINEZ REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante LIC. CELSO DE J. POLA CASTILLO. NOT. PUBL NUMERO 244, EMXICO, D.F.
Municipio GUANAJUATO, GUANAJUATO

Folios electrónicos

1.- R15*19739.

FRACCION DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN RANCHO EL ESTABLO CON SUPERFICIE 69000 M2 (SESENTA Y NUEVE MIL METROS CUADRADOS). CUENTA PREDIAL I-000657-001.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P99 - GENERICO (PROPIEDAD)	$ 0.00	1,215.00	33908	11/12/17	999
	Emisor: 244, LIC. CELSO DE J. POLA CASTILLO., NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL, MEXICO.,					
2	X12 - PRECAPTURA U OTRO DERECHO	$ 0.00	21.00	33908	11/12/17	999
	Emisor: 244, LIC. CELSO DE J. POLA CASTILLO., NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL, MEXICO.,					
3	X15 - ESCANEO (SFIA: PE 49) U OTRO DERECHO	$ 0.00	1,377.00	33908	11/12/17	999
	Emisor: 244, LIC. CELSO DE J. POLA CASTILLO., NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL, MEXICO.,					
4	X15 - ESCANEO (SFIA: PE 49) U OTRO DERECHO	$ 0.00	1,230.00	33908	11/12/17	999
	Emisor: 244, LIC. CELSO DE J. POLA CASTILLO., NOTARIO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL, MEXICO.,					

PARTES

Titular(es) anterior(es): ANDRE EL-MANN ARAZI, ELIAS SACAL MICHA, ISIDORO ATTIE LANIADO, ISSAC ATTIE LANIADO, MAX EL-MANN ARAZI, MOUSSA EL-MANN ARAZI (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE MOISES EL-MANN ARAZI).

Titular(es) nuevo(s): DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401, EN LO SUCESIVO EL FIDEICOMISO FIBRA UNO.

DATOS DE CALIFICACIÓN

CONVENIO DE APORTACION DE DERECHOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401, EN LO SUCESIVO EL FIDEICOMISO FIBRA UNO COMO ADQUIRENTE Y POR LA OTRA LOS SEÑORES MOUSSA EL-MANN ARAZI (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE MOISES EL-MANN ARAZI), CON LA COMPARECENCIA Y CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA SARA FASJA COHEN, ELIAS SACAL MICHA CON LA COMPARECENCIA Y CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA MARIE EL-MANN ARAZI, MAX EL-MANN ARAZI, ISIDORO ATTIE LANIADO E ISSAC ATTIE LANIADO, TODOS LOS ANTERIORES REPRESENTADOS POR ANDRE EL-MANN ARAZI, QUIEN TAMBIEN ACTUA POR PROPIO DERECHO, EN SU CARACTER DE APORTANTES Y FIDEICOMITENTES "B" DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION IDENTIFICADO CON EL NUMERO "169", CON LA COMPARECENCIA DE BANCO VE POR MAS, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, CON EL CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 169.

LOS APORTANTES EN ESTE ACTO APORTAN Y TRANSMITEN AL ADQUIRENTE, QUIEN EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO

DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO Y PARA FORMAR PARTE DE SU PATRIMONIO ADQUIERE Y RECIBE LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS GUANAJUATO.

Resolución: AUTORIZADA Fecha de resolucion: 27/Abril/2018

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MINERVA ESPINOLA MARTINEZ

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

15_308178_03435b531a48ad4c1dc076903357c999.pdf

50776237CF243E96D06F36DBADA4A510B30368CE

Usuario: Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO Número de serie: 5881 Validez: Activo Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: MINERVA ESPINOLA MARTINEZ Número de serie: 57D3 Validez: Activo Rol: Firmante	**Firma:** Fecha: 27/04/2018 14:11:31(UTC:20180427191131Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA1WithRSA
OCSP: Fecha: 27/04/2018 14:11:21(UTC:20180427191121Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 57D3	**TSP:** Fecha: 27/04/2018 14:11:31(UTC20180427191131.3342Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 636604350913342469 Datos estampillados: aH5M0dNY1pJMFBWSTRyZWZKSmtwcmZOdm9zPQ==

gto
orgullo y
compromiso
de todos

Poderes fideicomiso.

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE

LOS PODERES QUE OTORGA **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** (EL "**PODERDANTE**" Y/O EL "**FIDUCIARIO**"), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO **"1401" (MIL CUATROCIENTOS UNO)** (EL "**FIDEICOMISO**"), EN CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TÉCNICO DE DICHO FIDEICOMISO Y SU DELEGADO ESPECIAL, A FAVOR DE LA SOCIEDAD DENOMINADA **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL** (EL "**APODERADO**").

35,381.-
1,132.-
2018.-
MSO/PODER.-

LIBRO MIL CIENTO TREINTA Y DOS. ------- CJPC/MSO/ MVPA/lmc.
INSTRUMENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO. ----------

CIUDAD DE MÉXICO, a dos de julio de dos mil dieciocho. ---

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, hago constar: ----------

LOS PODERES que otorga **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** (en lo sucesivo el **"Poderdante"** y/o el **"Fiduciario"**), [redacted] cenciados [redacted], actuando única y exclusivamente en su calidad de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número **"1401" (MIL CUATROCIENTOS UNO)** (en lo sucesivo el **"Fideicomiso"**), en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico de dicho Fideicomiso y su delegado especial, a favor de la sociedad denominada **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL** (en lo sucesivo el **"Apoderado"**), para ser ejercido por sus representantes, al tenor de las siguientes: ----------

----------**C L Á U S U L A S** ----------

PRIMERA.- "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando única y exclusivamente en su calidad de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número **"1401" (MIL CUATROCIENTOS UNO)**, representado como ha quedado dicho, en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico de dicho Fideicomiso y su delegado especial, **OTORGA** y **CONFIERE** a favor de la sociedad denominada **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL**, para ser ejercido por sus representantes un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de

bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para la Ciudad de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal. ----------

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: ----------

I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo. ----------

II.- Para transigir. ----------

III.- Para comprometer en árbitros. ----------

IV.- Para absolver y articular posiciones. ----------

V.- Para recusar. ----------

VI.- Para recibir pagos. ----------

VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. ----------

SEGUNDA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para la Ciudad de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal. ----------

TERCERA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para la Ciudad de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal, para que represente a la poderdante ante los trabajadores de la misma, ya sea individual o colectivamente y ante los sindicatos que correspondan, y en general, para que represente a la poderdante en los conflictos laborales y lleve a cabo todos los actos administrativos de la empresa en materia laboral y la represente ante las Juntas de Conciliación y

Arbitraje, tanto locales como federales y demás autoridades de trabajo enumeradas en el artículo ciento veintitrés de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que comparezca a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, y en todas y cada una de las instancias, actos y diligencias de los procedimientos laborales, quedando facultado además para celebrar convenios y transacciones, proponer arreglos conciliatorios, celebrar, negociar, suscribir convenios de liquidación, actuar como representante con calidad de administrador, respecto de toda clase de juicios y de procedimientos de trabajo que se tramite ante cualquier autoridad y formalizar y rescindir contratos de trabajo, en la inteligencia de que todas estas facultades se otorgan de manera enunciativa y no limitativa; en consecuencia tendrá la representación patronal para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal de la empresa, para efectos de acreditar la capacidad y personalidad en juicio o fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracciones segunda y tercera, podrá comparecer para articular y absolver posiciones, en los términos de los artículos setecientos ochenta y seis y setecientos ochenta y nueve de la citada ley, con facultades para oír y recibir notificaciones, comparecer con toda la representación a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera, segunda, tercera, quinta y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta y ocho de la referida Ley Federal del Trabajo. ---

CUARTA.- PODER ESPECIAL limitado en cuanto a su objeto,

pero tan amplio como sea necesario, con todas las facultades mencionadas en las cláusulas anteriores, a efecto de que el **APODERADO** lleve a cabo la prestación de los servicios derivados del Contrato de Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil que tiene celebrado con el **PODERDANTE** y en particular para que el **APODERADO** en nombre y representación del **PODERDANTE**, otorgue en arrendamiento y conceda a terceros el uso y goce de los inmuebles propiedad del **PODERDANTE** y cobre las rentas derivadas de dichos contratos y de cumplimiento a la prestación de los servicios. ----------

QUINTA.- Los miembros del Consejo Directivo del **APODERADO**, conjunta o separadamente, quedan facultados para ratificar los contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce, celebrados con anterioridad por **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL**, en representación del **PODERDANTE**. ----------

SEXTA.- El poder antes conferido estará expresamente limitado única y exclusivamente en relación con el patrimonio del **Fideicomiso** por lo que su objeto se limitará al cumplimiento de los fines de dicho **Fideicomiso**, mismo que podrá ser revocado en cualquier momento por el **Fiduciario**.----------

SÉPTIMA.- El poder antes mencionado solamente podrá ser ejercido en representación del **Fideicomiso**, en el entendido de que el **Apoderado** ni sus representantes bajo ninguna circunstancia podrán ser considerados como un delegado fiduciario del **Fiduciario**. ----------

OCTAVA.- Cada uno de los actos jurídicos celebrados por los apoderados para el cumplimiento de los fines del **Fideicomiso** deberá establecer de manera clara que el **Fiduciario** no será responsable con sus propios activos del cumplimiento de dichas obligaciones, sino exclusivamente con los bienes que integran el

patrimonio fideicomitido y hasta donde éste alcance.--- No obstante lo anterior, los fideicomitentes y/o los fideicomisarios del **Fideicomiso** deberán sacar en paz y a salvo al **Fiduciario**, sus funcionarios, delegados fiduciarios, representantes o empleados de cualquier responsabilidad, daño, reclamación, o requerimiento, en su representación o en su contra, con relación a, o como consecuencia de actos llevados a cabo por los apoderados nombrados en el presente instrumento. ------

NOVENA.- **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,** actuando única y exclusivamente en su carácter de **Fiduciario** del **Fideicomiso** no responderá de la actuación del **Apoderado** aquí designado ni de los honorarios o gastos que se generen por el otorgamiento de este poder, ni derivados de su actuación. ----------

DÉCIMA.- El **Apoderado**, a solicitud expresa de **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,** actuando única y exclusivamente en su carácter de **Fiduciario** del **Fideicomiso**, deberá informar por escrito el **Poderdante** respecto de cualquier acto que lleve a cabo en el ejercicio del poder aquí conferido de manera mensual o en el momento en que el **Poderdante** así se lo solicite. Respecto a los poderes conferidos para pleitos y cobranzas, los representantes legales del **Apoderado** están obligados a notificar al **Fiduciario** en su ejercicio frente a autoridades jurisdiccionales, sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, el estado del juicio y la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo el mismo. --------

UNDÉCIMA.- El poder y las facultades conferidas no

podrán ser delegados en ninguna otra persona o institución, salvo por el ejercicio del poder que se realiza a través de los representantes del **Apoderado**, para el ejercicio del mismo.----------

YO, EL NOTARIO, DOY FE: ----------

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes, a quienes conceptúo capacitados legalmente para la celebración de este acto, y de quienes me aseguré de su identidad como consta al final de sus generales. ----------

II.- Que los delegados fiduciarios de **"BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, manifiestan que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada y que está vigente en términos de ley, con el instrumento número treinta y nueve mil ciento veintidós, de fecha siete de junio de dos mil trece, ante el licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría número doscientos dieciocho de la Ciudad de México; y con el instrumento número noventa y ocho mil quinientos cuarenta y nueve, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, ante el licenciado Joaquín Talavera Sánchez titular de la notaría número cincuenta de la Ciudad de México; ambos inscritos en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número trescientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta, relacionados en la certificación que agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"A"**. ----------

III.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, informé a los comparecientes que sus datos personales proporcionados a la notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarles el servicio

solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta notaría a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarles los referidos servicios. Asimismo les informé que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso, mediante escrito dirigido al suscrito notario como Responsable de Protección de Datos Personales, en el domicilio de la notaría, donde también se encuentra disponible para su consulta el texto completo del Aviso de Privacidad. ----------

IV.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: ----------

[redacted]

[redacted]

V.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. ----------

VI.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad, y que los enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad. ----------

VII.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento, y de que su contenido les fuera explicado por mí. ----------

VIII.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestaron su conformidad y comprensión plena, y lo firmaron el día dos de julio de dos mil dieciocho, mismo momento en que lo autorizo.- Doy fe. ----------

Firma de los licenciados Oscar Mejía Reyes y Karla Ivette Ruiz Barreto. ----------

Celso de Jesús Pola Castillo.----------Rúbrica. -----

El sello de autorizar. ----------

NOTAS AL APÉNDICE. ----------

Para cumplir con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para la Ciudad de México, a continuación se transcribe: --

"ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga

con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. ----------

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. ----------

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. ----------

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ----------

EXPIDO **PRIMER** TESTIMONIO **PRIMERO** EN SU ORDEN, PARA CONSTANCIA DEL APODERADO, **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL,** EN **NUEVE** PÁGINAS Y **TRES** ANEXOS SELLADOS. ----------

CIUDAD DE MÉXICO, A DOS DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO. --

DOY FE. ----------

MSO/MVPA/CGMM/tbg.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE [redacted] **COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 1401 (FIDEICOMISO FIBRA UNO),** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR F2 SERVICES S.C., A TRAVÉS DE SUS APODERADOS LEGALES, [redacted] CHICO PIZARRO, (EN LO SUCESIVO EL **"ARRENDADOR"**), POR OTRA PARTE, [redacted] **DE C.V.,** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [redacted], (EN LO SUCESIVO EL **"ARRENDATARIO"**), Y [redacted] POR SU PROPIO DERECHO, (EN LO SUCESIVO EL **"OBLIGA[redacted]"**), AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara el Arrendador por conducto de sus apoderados legales que:

A. Que una institución de banca múltiple, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que actúa como fiduciario del Fideicomiso F/1401 (Fideicomiso Fibra Uno), tal como lo acredita mediante la escritura pública No. 35,365, de fecha 28 de junio de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público No. 244 del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

B. Que para efectos del presente Contrato, el Arrendador es representado por F2 Services, S.C., que es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y que cuenta con las facultades suficientes para obligarlo en los términos de este Contrato, según lo acredita mediante la escritura pública No. 35,381, de fecha 2 de julio de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Celso de Jesus Pola Castillo, titular de la Notaría Pública No. 244 de la Ciudad de México, mismas que no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna a la fecha del presente Contrato.

C. Que los Licenciado[redacted] cuentan con facultades suficientes para la celebración de este Contrato, según lo acreditan mediante la escritura pública No. 28,421 de fecha 13 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Celso de Jesus Pola Castillo, titular de la Notaría Pública No. 244 del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México), ya que no les ha sido revocada, suspendida o limitada de forma alguna.

D. Que mediante la escritura pública No. 33,908, de fecha 11 de diciembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la notaría pública No. 244 de la Ciudad de México, adquirió la propiedad del inmueble y construcciones ubicados en el predio identificado como fracción del lote de terreno ubicado en el "Rancho El Establo", en el municipio de Guanajuato, Estado de Guanajuato (en lo sucesivo el "Inmueble").

E. Es su voluntad otorgar en arrendamiento el Bien Arrendado en los términos de este Contrato.

II.- Declara el Arrendatario por conducto de su apoderado legal y bajo protesta de decir verdad que:

A. Es una sociedad mercantil, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo acredita mediante la escritura pública No. 9,646 de fecha 28 de agosto de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Teliz Santoyo, titular de la Notaría Pública No. 143 de del Distrito Federal hoy Ciudad de México, y dentro de su objeto social cuenta con las facultades suficientes para la celebración del presente Contrato.

B. Su apoderado legal, cuenta con las facultades suficientes para obligar al Arrendatario en los términos de este Contrato, tal como lo acredita mediante la escritura pública No. 72,075 de fecha 23 de junio de 2009 otorgada ante la fe del Lic. Javier Ceballos Lujambio, titular de la Notaría Pública No. 110 del

Distrito Federal hoy Ciudad de México, mismas que no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

C. Su poderdante se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo clave SSE960828J41.

D. Es su voluntad tomar en arrendamiento el Bien Arrendado (según dicho término se define más adelante).

E. Conoce y se obliga a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y proporcionará al Arrendador cualesquier documento que requiera para dar cumplimiento a lo señalado en dicho ordenamiento, así como en el marco jurídico aplicable, por lo que, en este acto autoriza al Arrendador para que los datos y documentos relativos a su identificación se puedan proporcionar a cualquier autoridad que pueda auditar la transparencia de las operaciones del Arrendatario, así como de sus empresas subsidiarias y/o filiales, en el entendido que el Arrendador entregará dicha información bajo la estricta confidencialidad y apego al aviso de privacidad correspondiente.

F. Se obliga expresamente a que en el Bien Arrendado, bajo ninguna circunstancia y en ningún caso, realizará por sí, por conducto de terceras personas y/o por personas que laboren dentro del mismo, actos o conductas que impliquen algún ilícito, y como consecuencia algún delito, y sobre todo, no ejecutará actos o conductas que pueda configurar alguno de los delitos y/o supuestos contemplados en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, en la Ley de Extinción de Dominio para la Ciudad de México y/o en cualquier otra Ley local y/o estatal relacionada con Extinción de Dominio, concernientes a la delincuencia organizada y/o a cualquier otro delito.

G. Se obliga a responder al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que pudiese ocasionarle su incumplimiento a lo establecido en los 2 (dos) incisos que anteceden.

A. Que su apoderado legal se [redacted]otar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector [redacted]

III.- Declara el Obligado Solidario por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad que:

B. Es una persona física con la capacidad legal necesaria y suficiente para obligarse en los términos que establecen el presente contrato.

C. Se encuentra debidamente inscrita el Registro Federal de Contribuyentes, bajo clave Y[redacted]

D. Es su voluntad constituirse como obligado solidario de todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario derivadas de este Contrato, declarando que es propietario del inmueble ubicado en el Lote de terreno No. 6 de la manzana 3 del Centro Bodeguero Las Trojes de la Ciudad de León, Guanajuato, tal como lo acredita mediante la escritura pública No. 13,226, de fecha 29 de octubre de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Humberto Carpio Mendoza, titular de la Notaría Pública No. 95 de la Ciudad de León Guanajuato, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, bajo el folio electrónico R20*85280, por lo que, en este acto, deja en garantía dicho inmueble a favor del Arrendador, sin transmisión de posesión, para avalar el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo del Arrendatario, manifestando que, el inmueble en garantía no se encuentra gravado, hipotecado, embargado o afectado de cualquier otra forma la propiedad del mismo.

E. Conoce y se obliga a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones

con Recursos de Procedencia Ilícita, y proporcionará al Arrendador cualesquier documento que requiera para dar cumplimiento a lo señalado en dicho ordenamiento, así como en el marco jurídico aplicable, por lo que, en este acto autoriza al Arrendador para que los datos y documentos relativos a su identificación se puedan proporcionar a cualquier autoridad que pueda auditar la transparencia de sus operaciones o las del Arrendatario, así como de sus empresas subsidiarias y/o filiales, en el entendido que el Arrendador entregará dicha información bajo la estricta confidencialidad y apego al aviso de privacidad correspondiente.

F. Que se obliga a responder junto con el Arrendatario por cualquier daño o perjuicio que pudiese causarle al Arrendador el incumplimiento a lo establecido en el inciso que antecede.

G. Que se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector; [redacted]

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes se someten a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. Para efectos del presente Contrato, las Partes acuerdan otorgar el significado siguiente a los términos que se indican, por lo que, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el presente Contrato, los términos con mayúscula inicial aquí utilizados, tendrán los significados que se indican a continuación y/o que se indican a lo largo del presente Contrato, según se refiere en cada caso:

Acta de Entrega / Recepción: Significa el documento por virtud del cual, la posesión física y jurídica del Bien Arrendado se considerará entregada por el Arrendador al Arrendatario, y aceptado por este último en las condiciones de entrega establecidas en el presente Contrato, en el entendido que, la fecha que se señale en el Acta de Entrega / Recepción, se entenderá como la Fecha de Entrega del Bien Arrendado. Un formato de la misma se adjuntará al presente como **Anexo "A"**.

Bien Arrendado: Significa el Bien Arrendado materia del presente Contrato, el cual se identifica con el número **RE02** con una superficie aproximada de **136.95m²**, mismo que forma parte del Centro Comercial.

Causa de Rescisión: Significa, además de las previstas como tal en la legislación aplicable en la materia, las causas establecidas en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

Centro Comercial: Significa el centro comercial denominado **"Alaïa Guanajuato"**, ubicado dentro del Inmueble.

Cuota de Mantenimiento: Significa la cantidad equivalente al **20% (veinte por ciento)** de la Renta Fija, más el IVA.

Depósito en Garantía: Significa la cantidad equivalente a **1 (un)** mes de Renta Fija, sin IVA.

Dólares: Significa la Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

[redacted]

Fecha de Devolución del Bien Arrendado: Significa a más tardar 5 (cinco) días naturales contados a partir de la Fecha de Terminación.

Fecha de Entrega del Bien Arrendado: Significa a más tardar el día **1 de agosto de 2022.**

Fecha de Inicio de Renta: Significa lo que ocurra primero entre: (i) el día inmediato siguiente a aquél en que finalice el Plazo de Gracia; o (ii) el día en que el Bien Arrendado sea abierto e inicie su actividad comercial frente al público.

Fecha de Terminación: Significa la fecha en que suceda cualquiera de lo siguiente: (i) la terminación natural del Plazo, según lo previsto en el presente Contrato, o (ii) cuando el Arrendador notifique al Arrendatario la rescisión del Contrato por alguna Causa de Rescisión.

INPC: Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Intereses Moratorios: Significa la cantidad equivalente al 0.33 % (cero punto treinta y tres por ciento) del saldo insoluto, por cada día de retraso que transcurra a partir de la fecha en que la obligación de pago a cargo del Arrendatario debió haber sido cubierta y hasta la fecha en que sea totalmente liquidada al Arrendador. El cómputo de los Intereses Moratorios se realizará de manera automática ante la presencia de incumplimiento de pago por parte del Arrendatario, sin necesidad de notificación alguna por parte del Arrendador.

IVA: Significa el Impuesto al Valor Agregado aplicable según las leyes mexicanas en vigor.

Manual de Adaptaciones del Centro Comercial: Significa el manual que se adjunta al presente Contrato como **Anexo "B"**.

Manual de Operaciones del Centro Comercial: Significa el manual que se adjunta al presente Contrato como **Anexo "C"**.

Monto Asegurado: Significa la cantidad que resulte de multiplicar USD $1,000.00 (Mil Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) por el total de los metros cuadrados del Bien Arrendado o su equivalente en Pesos.

Nombre Comercial: Significa **SUSHI TAI**.

Partes: Significa conjuntamente el Arrendador, el Arrendatario y el Obligado Solidario.

Penalidad: Significa la cantidad equivalente a todos los meses de Renta Fija pendientes de pago hasta la terminación del Plazo, calculada a partir de la fecha en que el Arrendador notifique al Arrendatario la rescisión del Contrato por alguna Causa de Rescisión, en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato. .

Para efectos de lo previsto en el artículo 1843 y 1844 del Código Civil del Distrito Federal, las Partes manifiestan expresamente su conformidad en que la suerte principal del presente Contrato, es el monto de la Renta Fija por el Plazo de este Contrato.

Pesos: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Plazo: Significa el periodo de vigencia de este Contrato el cual consistirá en **5 (cinco) años** forzosos, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Tercera siguiente.

Plazo de Gracia: Significa **90 (noventa) días** naturales, contados a partir de la Fecha de Entrega del Bien Arrendado.

Proyecto Ejecutivo: Significa el proyecto completo del Bien Arrendado que servirá para ejemplificar la forma en que este será adaptado por el Arrendatario para ser destinado al Uso Permitido, el cual incluirá entre otros, sin limitación; (i) planos arquitectónicos con plantas, cortes y fachadas, (ii) planos eléctricos (incluyendo cuadro de cargas) y proyecto de iluminación, (iii) planos hidráulicos, (iv) planos estructurales (en caso de ser requeridos), y (v) renders de fachada.

Renta Fija: Significa a partir de la Fecha de Inicio de Renta, la cantidad mensual de **$41,085.00 M.N (cuarenta y un mil ochenta y cinco Pesos 00/100)**, más el IVA.

Renta Mensual: Significa: (i) a partir de la Fecha de Inicio de Renta y hasta la finalización del mes 12 (doce) del Plazo, solo la Renta Fija, y (ii) a partir del inicio del mes 13 (trece) del Plazo la cantidad mensual que resulte mayor entre la Renta Fija y la Renta Variable del mes que corresponda.

Renta Variable: Significa la cantidad mensual equivalente al **7% (siete por ciento)** de las Ventas Netas de un mes calendario, más el IVA.

Rentas Anticipadas: Significa la cantidad equivalente a **2 (dos)** meses de Renta Fija, más el IVA.

Uso Permitido: Significa **RESTAURANTE JAPONÉS**.

Ventas Netas: Significan el monto en Pesos que obtenga el Arrendatario resultado de las ventas realizadas por el Arrendatario en el Bien Arrendado después de descontar el IVA.

SEGUNDA. OBJETO. De conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, el Arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario y este a su vez toma en arrendamiento el Bien Arrendado, cuyo croquis de localización, así como los planos de la superficie arrendada, se describen en los documentos que se adjuntan al presente como **Anexo "D"**, mismos que firmados por las Partes forma parte integral del presente Contrato.

TERCERA. PLAZO. El Plazo del presente Contrato será calculado a partir de la Fecha de Inicio de Renta. No obstante y sin perjuicio de lo anterior, las Partes convienen que todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos a su cargo, surtirán plenos efectos legales y serán aplicables conforme a su naturaleza, a partir de la fecha de firma del presente Contrato.

Conforme a lo establecido en la Cláusula Primera anterior, el Plazo resultará de cumplimiento forzoso para las Partes, por lo que, si el Arrendatario desea darlo por terminado de forma anticipada acepta que deberá pagar al Arrendador en una sola exhibición, el monto total de la Renta Fija que se encuentre vigente, multiplicada por el número de meses que falten por cumplir hasta la finalización del Plazo.

No obstante lo anterior, las Partes convienen que el Arrendatario estará facultado para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento a la finalización del mes 36 (treinta y seis) del Plazo, siempre y cuando: (i) se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones conforme a este Contrato, y (ii) el Arrendatario dé aviso por escrito en el domicilio del Arrendador con al menos 90 (noventa) días de anticipación al inicio del mes 36 (treinta y seis) del Plazo, acordándose que, de no cumplirse con dichas condiciones el resto del Plazo resultará de cumplimiento forzoso para las Partes.

El Arrendatario acepta, conviene y se obliga a devolver al Arrendador la posesión física y jurídica del Bien Arrendado a la finalización del Plazo, por lo que, queda establecido que, si a más tardar a la fecha de la terminación natural del Plazo, el Arrendatario no devuelve al Arrendador la posesión física y jurídica del Bien Arrendado, las Partes convienen que, el Arrendatario y el Obligado Solidario continuarán obligados conforme

a lo establecido en el presente Contrato (sin que se entienda prorrogado en su beneficio el Plazo), además de que, en dicho supuesto, estarán obligados a pagar al Arrendador la penalidad especifica por ocupación indebida señalada en el penúltimo párrafo de la Cláusula Décima Primera, misma que se generará a partir del día siguiente a la finalización del Plazo y hasta el día en que sea restituida la posesión física y jurídica del Bien Arrendado al Arrendador.

CUARTA. USO DEL BIEN ARRENDADO. El Arrendatario se obliga a hacer uso del Bien Arrendado exclusivamente para el Uso Permitido, y para ningún otro fin y se obliga a utilizarlo en todo momento únicamente con el Nombre Comercial, y en caso de que quisiera cambiar el Uso Permitido o el Nombre Comercial del Bien Arrendado, se obliga a obtener el previo consentimiento expreso y por escrito por parte del Arrendador.

El Arrendatario será el único responsable de obtener de la autoridad competente, las licencias, permisos y/o autorizaciones necesarias para el uso, operación, funcionamiento y apertura al público en general el negocio instalado en el Bien Arrendado para el Uso Permitido y en caso de no obtenerlas desliga de cualquier responsabilidad al Arrendador. Si el Arrendatario dispone del Bien Arrendado, sin contar con las licencias, permisos y/o autorizaciones otorgadas por la autoridad correspondiente, será responsable de cualquier clausura, multa, sanción y/o pena que llegase a aplicar cualquier autoridad.

En caso de que alguna autoridad llegase a clausurar el Bien Arrendado, por operarse sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o bien por cualquier otra causa imputable al Arrendatario, éste se obliga a cubrir de su propio peculio cualquier multa, sanción y/o pena, y, además, tramitar con sus propios medios y recursos el levantamiento de la clausura correspondiente ante la autoridad que la haya ordenado. Asimismo, el Arrendatario acepta expresamente y se obliga a cubrir al Arrendador la Renta Fija y la Cuota de Mantenimiento que se encuentren vigentes durante todo el tiempo que dure la clausura.

Las Partes convienen que, en caso de que el Bien Arrendado sea clausurado, cerrado o fuera impedido total o parcialmente su apertura o utilización para ser destinado al Uso Permitido por cualquier autoridad por un periodo de más de 30 (treinta) días, por causas no imputables las Partes, dicha situación facultará al Arrendador para dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna y con la única obligación de notificar por escrito al Arrendatario de dicha situación. De igual manera, queda establecido que, el Arrendador no será responsable directa o indirectamente, por daños, pérdidas, perjuicios, o lucro cesante sufrido por el Arrendatario por causas no imputables directamente al Arrendador.

QUINTA. ENTREGA, RECEPCIÓN Y APERTURA DEL BIEN ARRENDADO. El Arrendador entregará al Arrendatario el Bien Arrendado, a más tardar en la Fecha de Entrega del Bien Arrendado, únicamente con acometidas [obra civil] de agua y drenaje. Asimismo, el Arrendador realizará la canalización de la instalación eléctrica mientras que el Arrendatario será responsable del cableado.

Las Partes acuerdan que, el Arrendador tendrá derecho de prorrogar la Fecha de Entrega del Bien Arrendado dando previo aviso por escrito al Arrendatario, con al menos 2 (dos) días naturales de anticipación a la Fecha de Entrega del Bien Arrendado. En este supuesto, el Arrendador informará al Arrendatario, con una anticipación de por lo menos 5 (cinco) días naturales, la fecha y hora exactos en que este último tendrá la obligación de acudir a recibir la posesión física y jurídica del Bien Arrendado.

En la Fecha de Entrega del Bien Arrendado, las Partes firmarán el Acta de Entrega / Recepción, la cual señalará entre otros la nomenclatura y superficie definitiva del Bien Arrendado. La falta de firma de dicha Acta de Entrega / Recepción por parte del Arrendatario, no invalidará la Fecha de Entrega del Bien Arrendado. Si el Arrendatario no firmaré el Acta de Entrega / Recepción o se negaré a hacerlo, se entenderá por firmada en la fecha en que el Arrendatario debió haber acudido a la Entrega / Recepción del Bien Arrendado, conforme a la notificación que el Arrendador haya realizado para dichos fines. El presente Contrato acompañado de la

notificación correspondiente, servirán como Acta de Entrega / Recepción, incluyendo, el inicio del Plazo de Gracia, situación que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar. No obstante, las Partes convienen que, el Arrendador estará facultado a no entregar la posesión física y jurídica del Bien Arrendado al Arrendatario, en caso de que este último se encuentre en incumplimiento a cualesquiera de sus obligaciones de pago establecidas en el presente Contrato.

El Arrendatario acuerda que la firma del Acta de Entrega / Recepción a que se refiere el párrafo anterior se entenderá como firmada por el representante y/o apoderado legal del Arrendatario para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

El Arrendatario se obliga a entregar al Arrendador el Proyecto Ejecutivo dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la firma del presente Contrato. Una vez recibido, el Arrendador tendrá 10 (diez) días naturales para hacer las correcciones que considere pertinentes, en caso de haberlas, y el Arrendatario tendrá 10 (diez) días naturales a partir de la recepción de dichas correcciones para enviar el Proyecto Ejecutivo definitivo al Arrendador, el cual se adjuntará al presente Contrato como **Anexo "E"**. En caso que transcurridos 10 (diez) días naturales a partir de la recepción del Proyecto Ejecutivo por parte del Arrendador, y éste no envíe correcciones al Arrendatario, se entenderá que este ha sido aceptado por el Arrendador. En caso que el Arrendatario no entregue el Proyecto Ejecutivo al Arrendador en el plazo señalado para ello, el Arrendador tendrá el derecho de rescindir el presente Contrato en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

El Arrendatario contará con el Plazo de Gracia para la adecuación y adaptación del Bien Arrendado, por lo que, se obliga a adecuarlo y adaptarlo a su cuenta y costo de acuerdo al Manual de Adaptaciones del Centro Comercial y al Proyecto Ejecutivo que firmado por las Partes se adjunta al presente como **Anexo "E"**.

En caso que las obras de adecuación o adaptación del Bien Arrendado no se estén llevando a cabo o no se hayan llevado a cabo conforme al Proyecto Ejecutivo, o bien conforme al Manual de Adaptaciones del Centro Comercial, el Arrendador notificará al Arrendatario dicha situación, para que en un plazo máximo de 5 (cinco) días naturales realice las modificaciones y/o reparaciones necesarias para cumplir con lo anterior. Transcurrido dicho plazo sin que el Arrendatario haya corregido las observaciones del Arrendador, este último podrá, pero sin estar obligado a ello, realizarlas y el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador los costos y gastos incurridos por estos conceptos.

El Arrendatario tendrá asignado al Bien Arrendado la carga eléctrica establecida en el Manual de Adaptaciones del Centro Comercial, y en caso que requiera carga eléctrica adicional a la asignada, la contratación de los KVA´s adicionales correrán a su cuenta y costo del Arrendatario.

En caso que el Arrendatario vaya a instalar equipo de aire acondicionado en el Bien Arrendado, se obliga a cumplir con las especificaciones y la instalación de acuerdo a los requerimientos de la ingeniería previamente aprobada por el Arrendador y en apego a lo establecido en el Manual de Adaptaciones del Centro Comercia, asimismo este equipo deberá estar instalado y en pleno funcionamiento previo a la apertura del Bien Arrendado.

El Arrendatario tendrá como máximo el Plazo de Gracia para abrir al público el Bien Arrendado. Transcurrido dicho plazo sin que el Arrendatario haya abierto el Bien Arrendado al público, el Arrendador tendrá el derecho de rescindir el presente Contrato en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

No obstante lo anterior, las Partes convienen que, en caso de que, el Arrendatario se encuentre en incumplimiento a cualesquiera de sus obligaciones de pago derivadas de la celebración del presente Contrato, el Arrendador estará facultado para impedir la apertura del Bien Arrendado al público, en cuyo caso, subsistirán todas las obligaciones de pago a cargo del Arrendatario, incluyendo, sin limitación, el pago de la Renta Mensual y la Cuota de Mantenimiento, mismas que, continuarán generándose de manera

ininterrumpida, no obstante el Bien Arrendado se encuentre cerrado al público por los motivos señalados en el presente párrafo y hasta la fecha en que el Arrendatario se encuentre al corriente de cualesquiera de sus obligaciones de pago derivadas del presente Contrato. Si el Arrendatario apertura el Bien Arrendado al público, en contravención a lo señalado en el presente párrafo, dicha situación será una Causa de Rescisión, en cuyo caso, este último quedará obligado a pagar al Arrendador, la Penalidad en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

Asimismo, en caso de que el Arrendador no haya entregado al Arrendatario la posesión física y jurídica del Bien Arrendado por cualquier motivo y el Arrendatario se encuentre en incumplimiento de sus obligaciones establecidas conforme a este documento, las Partes convienen que, dicha situación facultará al Arrendador para rescindir el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial alguna, mediante simple notificación por escrito que realice al Arrendatario, en cuyo caso, este último quedará obligado a pagar al Arrendador la Penalidad en términos de la Cláusula Décima Cuarta siguiente. De igual manera, queda establecido que, en caso de operar la rescisión del presente Contrato por los motivos señalados en este mismo párrafo, las Partes convienen que, el Arrendatario renuncia a cualquier acción o derecho que pudiera asistirle para solicitar la devolución de cualquier cantidad que haya entregado al Arrendador por cualquier concepto establecido a su cargo en este documento, quedando en el entendido que dichos importes no podrán ser utilizados para cubrir la Penalidad generada a su cargo, situación que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.

Durante el Plazo, el Arrendatario acepta y se obliga a permitir al Arrendador, durante días y horas hábiles, el ingreso al Bien Arrendado para verificar el cumplimiento del Manual de Adaptaciones y del Manual de Operaciones, así como el cumplimiento de cualquier otra norma que sea observancia general para todos los inquilinos del Centro Comercial, que de forma enunciativa pueden ser reglas de salubridad o de protección civil.

SEXTA. RENTA. El Arrendatario pagará al Arrendador por el arrendamiento del Bien Arrendado, a partir de la Fecha de Inicio de Renta y dentro de los 5 (cinco) primeros días naturales de cada mes calendario, la Renta Fija, en el Domicilio del Arrendador o bien mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que para dichos fines le sea indicado al Arrendatario.

Asimismo, el Arrendatario pagará al Arrendador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) días naturales posteriores a la fecha de firma del presente Contrato, las Rentas Anticipadas, en el Domicilio del Arrendador o bien mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que para dichos fines le sea indicado al Arrendatario. Las Rentas Anticipadas, serán aplicadas a los primeros meses de Renta Mensual y/o hasta donde alcance, en el entendido, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador, las diferencias que se generen por dicho concepto.

A partir del inicio del mes 13 (trece) del Plazo, el Arrendatario se obliga a entregar al Arrendador, dentro de los 5 (cinco) primeros días naturales de cada mes, el reporte que refleje las Ventas Netas del Bien Arrendado durante el mes inmediato anterior. En caso que dicho reporte refleje que la Renta Variable resulta mayor que la Renta Fija, el Arrendatario acepta, conviene y se obliga a pagar al Arrendador, el diferencial que exista entre la Renta Fija y la Renta Variable, a más tardar el día 15 (quince) del mes inmediato siguiente al mes de que se trate.

El retraso del Arrendatario en el envío del reporte de las Ventas Netas, no modificará los plazos establecidos para el pago de la Renta Variable, en caso que esta se genere.

Las Partes acuerdan que el Arrendador se reserva el derecho de auditar o de hacer que se auditen bajo su propio costo y gasto los reportes de Ventas Netas, los estados financieros, las declaraciones de impuestos y cualquier otro documento que sirvan para determinar la precisión de las Ventas Netas reportadas por el Arrendatario, lo cual se realizará previa notificación que se realice con al menos 24 (veinticuatro) horas de anticipación. En caso de que tales auditorias revelen subestimaciones sobre las Ventas Netas del Arrendatario

en cualquier período o períodos, las Partes tendrán un plazo de 10 días para hacer cualquier aclaración y revisar las cifras. Si después de dicha revisión, el Arrendatario no logra acreditar que no hubo tales subestimaciones, se obliga a pagar al Arrendador la cantidad resultante de la subestimación de que se trate, lo cual tendrá que suceder dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la determinación correspondiente.

Las Partes convienen en que el Arrendatario continuará con el pago de la Renta Mensual hasta la Fecha de Devolución del Bien Arrendado. Asimismo, las Partes convienen que todo mes de arrendamiento es forzoso para las Partes, por lo que, el Arrendatario se obliga a pagar la Renta Mensual al Arrendador, incluso si no hubiere hecho uso del Bien Arrendado, o aun cuando hubiere hecho uso de él un solo día. En caso de que el Arrendatario sea emplazado a huelga o esta ocurriere en o dentro del Bien Arrendado, subsistirán todas las obligaciones del Arrendatario derivadas de este Contrato, incluyendo, sin limitación, la obligación del pago de la Renta Mensual hasta la Fecha de Devolución del Bien Arrendado, en cuyo caso, el Arrendatario tendrá 30 (treinta) días naturales para subsanar dicha huelga, en el entendido de que si no lo hiciere, el Arrendador tendrá el derecho de rescindir el presente Contrato en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

Si cualquier pago de Renta Mensual no fuera efectuado en la fecha establecida para su pago, el Arrendatario pagará al Arrendador a la vista, Intereses Moratorios. El pago de Intereses Moratorios también será aplicable por cualquier retraso o falta de pago del Arrendatario a cualquier otra obligación a su cargo establecida en el presente Contrato.

El Arrendador tendrá derecho de notificar al Arrendatario, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, que la Renta Mensual y/o cualquier otra obligación de pago a cargo de este último derivada de este Contrato, se pague en forma distinta a la señalada en este Contrato, o en cualquiera de sus convenios modificatorios, en cuyo caso, el Arrendatario estará obligado a realizar dichos pagos, en tiempo y forma, bajo los términos que hayan sido indicados por el Arrendador. Por su parte, el Arrendatario se obliga a no retener o reducir, bajo ningún concepto o título, la Renta Mensual, o incumplir cualquier otra obligación de pago a su cargo derivada de este Contrato.

SÉPTIMA. <u>INCREMENTOS</u>. Las Partes acuerdan que la Renta Fija se incrementará cada 12 (doce) meses contados a partir del inicio del segundo año siguiente a la Fecha de Inicio de la Renta, en un porcentaje igual a aquel que resulte de sumar el porcentaje de variación que haya registrado el INPC, o aquel que lo sustituya, durante el año calendario inmediato anterior. Asimismo, las Partes acuerdan que en caso de que no sea posible determinar la variación en el INPC correspondiente, esta se calculará considerando último INPC que haya sido conocido y se encuentre más cercano al mes en el cual debiera realizarse el incremento conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, una vez conocido el INPC aplicable, se deberá realizar la actualización correspondiente y en su caso, el Arrendatario estará obligado a pagar al Arrendador las diferencias correspondientes surgidas de dicha actualización.

OCTAVA. <u>MANTENIMIENTO Y GASTOS</u>. Las Partes acuerdan que todos los gastos de mantenimiento y servicios del Bien Arrendado corren por cuenta exclusiva del Arrendatario incluyendo, sin limitación, todos los gastos por consumo de agua, suministro de energía eléctrica, gas, teléfonos, y cualquier otro que pueda surgir por este concepto, o bien, que contrate por su cuenta, a excepción del pago del impuesto predial aplicable, el cual será pagado por el Arrendador.

El Arrendador no será responsable ante el Arrendatario por cualquier daño o perjuicio derivado de la calidad, cantidad, falla, falta de disponibilidad, discontinuidad o interrupción en el suministro de cualquier servicio, y dichas anomalías no serán: (i) causa de terminación anticipada de éste Contrato; (ii) un vicio oculto o defecto de construcción a cargo del Arrendador; o (iii) un derecho o facultad del Arrendatario para retener o reducir la Renta Mensual o incumplir cualquier otra obligación a su cargo derivada de éste Contrato.

El Arrendatario pagará al Arrendador o la persona física o moral que este último designe, a partir de la Fecha de Entrega del Bien Arrendado y dentro de los 5 (cinco) primeros días naturales de cada mes calendario, la Cuota de Mantenimiento, en el Domicilio del Arrendador o bien mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que para dichos fines le sea indicado al Arrendatario, para cubrir los gastos de mantenimiento de áreas comunes, gastos de administración y gastos de publicidad, y cualesquiera otros gastos que sean necesarios para el debido mantenimiento del Centro Comercial.

La Cuota de Mantenimiento será revisada y ajustada anualmente conforme a los gastos reales incurridos en la operación y administración del Centro Comercial donde se encuentra el Bien Arrendado, por lo que el Arrendatario acepta que la Cuota de Mantenimiento podrá aumentar anualmente.

El Arrendatario al momento de la devolución del Bien Arrendado se obliga a acreditar al Arrendador haber cubierto la totalidad de los servicios y cancelar cualquier servicio que haya contratado por su cuenta. Igualmente, el Arrendatario acepta, conviene y se obliga a hacerse responsable de cualquier adeudo que pudiera existir generado durante su ocupación del Bien Arrendado ante la autoridad y/o compañía que haya prestado el mismo y sobre todo por los adeudos por los servicios contratados por su cuenta, hasta la fecha en que dichos servicios sean cancelados y/o retirados del Bien Arrendado.

NOVENA. <u>ADECUACIONES, ADAPTACIONES Y MANUALES</u>. El Arrendatario se obliga a realizar todas las adecuaciones, adaptaciones, cambios, modificaciones y en general, cualesquiera obras del Bien Arrendado en estricto apego al Proyecto Ejecutivo y al Manual de Adaptaciones del Centro Comercial, así como cumplir en todo momento con las características de diseño de fachada.

Asimismo, el Arrendatario se obliga a cumplir desde la fecha de firma del presente Contrato y hasta la Fecha de Devolución del Bien Arrendado, con el Manual de Operaciones del Centro Comercial, incluyendo, sin limitación, los horarios de apertura, condiciones de limpieza y en general el debido mantenimiento y buena imagen del Bien Arrendado. El Arrendatario acepta someterse, en su caso, a las multas que establece el Manual de Operaciones del Centro Comercial para el caso de incumplimiento de sus disposiciones, sin perjuicio de las acciones que el Arrendador pueda ejercer en términos del presente Contrato.

De igual manera, queda establecido que, el Arrendatario es el único responsable de realizar los gastos necesarios para la conservación del Bien Arrendado, así como para presérvalo con la misma calidad que al inicio del Plazo, quedando obligado el Arrendatario a remodelar y sustituir por su cuenta y costo cualquier adaptación del Bien Arrendado que se encuentre deteriorada o en mal estado durante todo el Plazo.

DÉCIMA. <u>DEPÓSITO EN GARANTÍA</u>. El Arrendatario pagará al Arrendador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato, el Depósito en Garantía, en el Domicilio del Arrendador o bien mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que para dichos fines le sea indicado al Arrendatario, para garantizar el total cumplimiento de las obligaciones que asume conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. Dicho Depósito en Garantía será incrementado en los mismos términos establecidos en la Cláusula Séptima, por lo que el Arrendatario, en la fecha de cada incremento de la Renta Fija, se obliga a pagar al Arrendador la cantidad necesaria para que el Depósito en Garantía equivalga a los meses de Renta Fija que marca el presente Contrato. Las Partes acuerdan que en caso de incumplimiento por parte del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, incluyendo sin limitación, el pago de la Renta Mensual, el Arrendador podrá disponer, aplicar o retener el Depósito en Garantía total o parcialmente, o por cualquier cantidad que el Arrendador sea requerido a desembolsar con motivo del incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones, términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, en cuyo caso, el Arrendatario acepta conviene y se obliga a constituir nuevamente a favor del Arrendador, el importe del Depósito en Garantía que corresponda dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha en que le sea requerido por parte del Arrendador.

En caso de que el Arrendatario haya cumplido con los términos, obligaciones y condiciones establecidos en

el presente Contrato en su totalidad, así como el pago de todos los servicios derivados del uso del Bien Arrendado y el Arrendador se dé por bien recibido del Bien Arrendado, el Depósito en Garantía será devuelto al Arrendatario sin rendimiento alguno, con posterioridad a la Fecha de Terminación y entrega de la posesión física del Bien Arrendado al Arrendador, en las mismas condiciones que este le fue entregado, salvo por el uso normal y desgaste natural del mismo.

El Arrendatario expresamente renuncia a cualquier derecho que pudiera asistirle para reclamar la devolución del Depósito en Garantía, en caso de que el presente Contrato se rescinda o se termine anticipadamente.

DÉCIMA PRIMERA. <u>REPARACIONES, MEJORAS Y DEVOLUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO</u>. El Arrendatario se obliga a mantener el Bien Arrendado y cada parte del mismo en buena condición y estado, así como llevar a cabo, a su cuenta y costa, todas las reparaciones que resulten necesarias como resultado del uso por parte del Arrendatario, así como cualquier uso por el paso del tiempo, incluyendo sin limitación, aquellas que deban realizarse por concepto del mantenimiento, adaptaciones e instalaciones especiales y cualesquiera otras que resulten necesarias, sin importar la clase o naturaleza de las mismas, a excepción de aquellas que deban realizarse por defectos en construcción, vicios ocultos directos, así como reparaciones de impermeabilizaciones salvo que estas últimas llegasen a requerirse como consecuencia de la instalación, operación, maniobras, vibración, ó mantenimiento deficiente de los equipos que llegase a instalar el Arrendatario en el Bien Arrendado, en cuyo caso dichas reparaciones serán a cargo y costo exclusivo del Arrendatario. Asimismo, las Partes acuerdan que cualquier daño que sufra el Bien Arrendado o cualquier parte del mismo causado por cualquier acto, negligencia u omisión por parte del Arrendatario, éste último se obliga sin limitación a hacer las reparaciones o, en caso de que el Arrendador lleve a cabo dichas reparaciones, acepta y conviene en que rembolsará al Arrendador el costo de las mismas.

El Arrendatario podrá, a su cuenta y costa realizar las mejoras útiles, instalaciones, adaptaciones necesarias y de ornato que requiera el Bien Arrendado para el mejor funcionamiento y desarrollo de su actividad operativa, cumpliendo siempre con el Manual de Adaptaciones del Centro Comercial y el Manual de Operaciones del Centro Comercial y debiendo retirar las mismas en la Fecha de Devolución del Bien Arrendado, dejando las instalaciones en condiciones adecuadas de acuerdo al uso normal de las mismas y de conformidad con el párrafo inmediato siguiente, a no ser que el Arrendador considere que dichas mejoras son en beneficio del Bien Arrendado, en cuyo caso el Arrendatario entregará el Bien Arrendado con las mejoras que haya efectuado sin costo alguno para el Arrendador.

A menos que el Arrendador y el Arrendatario acuerden por escrito los términos y condiciones para un nuevo arrendamiento o una prórroga del presente Contrato, el Arrendatario en la Fecha de Devolución del Bien Arrendado, se obliga a desocupar y entregar al Arrendador la posesión física y jurídica del Bien Arrendado en las condiciones en las que fue originalmente recibido, salvo que este haya sido reparado, reconstruido, restaurado, alterado o acondicionado de conformidad con lo permitido o requerido por las disposiciones de este Contrato y/o el Manual de Adaptaciones del Centro Comercial, y excepto por el uso y desgaste ordinario, en el entendido que en caso de que en dicha Fecha de Devolución del Bien Arrendado, el Bien Arrendado presentaré daños o deterioros que no sean consecuencia del uso o desgaste ordinario del mismo, el Arrendatario acepta y conviene pagar al Arrendador por concepto de indemnización una cantidad equivalente al costo de reparación y/o reposición de tales daños y deterioros.

Asimismo, en caso de que el Arrendatario no desocupe el Bien Arrendado en la Fecha de Devolución del Bien Arrendado o se negaré a hacerlo, acepta, conviene y se obliga a pagar al Arrendador por cada mes o fracción de mes que transcurra sin que restituya al Arrendador la posesión física y jurídica del Bien Arrendado, una cantidad igual a la última Renta Fija causada a cargo del Arrendatario multiplicada por 2 (dos), la que se generará a partir del mes siguiente a la Fecha de Devolución del Bien Arrendado. Lo anterior, en el entendido que, en caso de que el Arrendatario no desocupare el Bien Arrendado a más tardar en la Fecha de Devolución del Bien Arrendado, se entenderá que el Arrendatario tendrá la posesión material del Bien Arrendado en contra de la voluntad del Arrendador, por lo que dicha posesión será considerada de mala fe. En este sentido, mientras el Arrendatario se encuentre en posesión del Bien Arrendado de mala fe, acepta, conviene y se

obliga a pagar al Arrendador, la cantidad establecida en este mismo párrafo, misma que, las Partes están de acuerdo en que se entenderá como penalidad especifica por posesión del Bien Arrendado de mala fe.

El Arrendatario renuncia expresamente a la tacita reconducción que pudiera operar en términos de lo dispuesto en la legislación que corresponda, y como consecuencia también renuncia expresamente al aviso a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los diversos Códigos Civiles de la República Mexicana, por lo que, bastará con el emplazamiento a juicio, que implica la notificación de la demanda, lo cual producirá todas las consecuencias de la interpelación judicial.

DÉCIMA SEGUNDA. REMODELACIÓN Y REORDENACIÓN. Las Partes acuerdan que el beneficio del Centro Comercial es prioritario a los intereses particulares del Arrendatario, por lo que el Arrendador podrá realizar las obras, mejoras, remodelaciones o adaptaciones que considere pertinentes en el Bien Arrendado, sus exteriores o costados, y en general en cualquier parte del Centro Comercial, incluyendo sin limitación, según sea el caso, pisos, techos, muros, accesos, entre otros.

Asimismo, las Partes acuerdan que, si el Arrendador lo considera benéfico para el Centro Comercial, podrá en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, reubicar el Bien Arrendado del Arrendatario a otro que cuente con superficie y ubicación similares dentro del Centro Comercial que será entregado en condiciones de adecuación similares a las del Bien Arrendado en ese momento, sin incluir mobiliario o mejoras de ornato. En caso que el Arrendador quisiera reubicar al Arrendatario en términos del presente párrafo, notificará al Arrendatario dicha intención, así como la ubicación del nuevo Bien Arrendado, tras lo cual el Arrendador tendrá 60 (sesenta) días para adecuar el nuevo Bien Arrendado y una vez terminado notificará al Arrendatario quién tendrá 30 (treinta) días naturales para desocupar el Bien Arrendado e iniciar operaciones en el nuevo Bien Arrendado. Transcurridos dichos 30 (treinta) días sin que el Arrendatario hubiere desocupado el Bien Arrendado y/o abierto al público sus operaciones en el nuevo Bien Arrendado, se procederá conforme a lo establecido en el presente Contrato respecto de la ocupación de mala fe.

DÉCIMA TERCERA. PUBLICIDAD. El Arrendatario en este acto autoriza al Arrendador para que durante la vigencia del presente Contrato utilice su marca, nombre comercial, logotipo, slogan o cualquier otra figura jurídica utilizada comercialmente por el Arrendatario que sea protegida por las leyes de propiedad industrial aplicables, únicamente a fin de que el Arrendador lo utilice para la publicidad que realice del Centro Comercial, por lo que el Arrendatario se obliga a indemnizarlo y sacarlo en paz y a salvo de cualquier reclamación que pueda tener derivada de lo anterior.

DÉCIMA CUARTA. CAUSAS DE RESCISIÓN. El Arrendador tendrá el derecho para rescindir el presente Contrato sin que medie resolución judicial (pacto comisorio), por cualquiera de los siguientes motivos:

1. En caso de que el Arrendatario incumpla con el pago de la Renta Mensual por 2 (dos) o más meses o incumpla con cualquier obligación de pago establecida a su cargo en el presente Contrato y/o sus anexos;

2. En caso de que el Arrendatario incumpla con el Plazo forzoso establecido en la cláusula Tercera del presente Contrato;

3. En caso de que el Arrendatario no entregue al Arrendador la información que sirva para determinar las Ventas Netas, en los términos establecidos en la Cláusula Sexta del presente Contrato.

4. En caso de que el Arrendatario no termine las obras de adecuación y adaptación del Bien Arrendado de acuerdo al Proyecto Ejecutivo autorizado por el Arrendador conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato;

5. En caso de que el Arrendatario no abra al público el establecimiento mercantil que

vaya a operar en el Bien Arrendado, conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato;

6. En caso de que el Arrendatario se niegue a recibir o no reciba la posesión física y jurídica del Bien Arrendado en la fecha que para tales fines le notifique el Arrendador;

7. En caso de que el Arrendatario inicie o realice obras o modificaciones en el Bien Arrendado, sin autorización previa y por escrito del Arrendador, conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato;

8. En caso de que el Arrendatario utilice cualquier área común del Centro Comercial para el uso y/o destino distinto al previsto para dicha área;

9. En caso de que el Bien Arrendado permanezca cerrado sin abrir al público por más de 10 (diez) días naturales consecutivos o por más de 15 (quince) días naturales no consecutivos en un periodo de un año;

10. En caso de que el Arrendatario subarriende, ceda, traspase, o disponga, en cualquier otra forma, de todo o parte del Bien Arrendado, o se modifique la actual tenencia de las acciones del capital social del Arrendatario, en contravención a lo establecido en la Cláusula Vigésima del presente Contrato, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador;

11. En caso de que el Arrendatario incumpla con el pago de servicios de agua potable o energía eléctrica, por 2 (dos) o más meses;

12. En caso de que el Arrendatario o el Obligado Solidario sean considerados incapaces para pagar sus deudas; hicieren cesión de bienes en beneficio de sus acreedores; fueren entablados por o en su contra cualquier procedimiento de concurso mercantil, quiebra o insolvencia, o bien, entraren en cualquier procedimiento de reestructuración o reorganización de deudas en favor de sus acreedores, o con motivo de las deudas contraídas en favor de los mismos, le sea nombrado al Arrendatario un liquidador, interventor o síndico;

13. En caso de que el Arrendatario ceda o transfiera, en favor de un tercero, cualquiera de los derechos u obligaciones que le correspondan en contravención al presente Contrato, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador;

14. En caso de que el Arrendatario se fusione o escinda con cualquier otra persona o sociedad, que sea otra distinta de aquélla con quien se celebra el presente Contrato, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, siendo aplicable a lo establecido en la Cláusula Vigésima del presente Contrato;

15. En caso de que el Arrendatario no contrate o realice el pago oportuno de las primas de los seguros establecidos en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato;

16. En caso de que el Arrendatario abandone el Bien Arrendado;

17. En caso de que no se localice al Arrendatario en el Domicilio establecido en la Clausula Primera del presente Contrato, acreditándose dicha situación por cualquiera de los siguientes medios: (i) correo certificado no recibido, (ii) certificado de compañía de mensajería no recibido, (iii) fe de hechos o notificación no recibida

que se haga a través de fedatario público;

18. En caso de que el Arrendatario coloque anuncios publicitarios que den hacia el exterior del Centro Comercial y/o el Bien Arrendado, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador;

19. En caso de que el Arrendatario varíe el Uso Permitido o el Nombre Comercial sin contar con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador;

20. En caso de que los derechos del Arrendatario respecto del Bien Arrendado fueran embargados o se encuentren sujetos a cualquier procedimiento de embargo o confiscación, se embarguen o cualquier tercero tome posesión de los bienes del Arrendatario que se encuentren dentro del Bien Arrendado;

21. En caso de que el Arrendatario incumpla con cualesquiera de las disposiciones que marque el Manual de Adaptaciones del Centro Comercial o el Manual de Operaciones del Centro Comercial y dicho incumplimiento no es subsanado dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a recibir la notificación del Arrendador o del administrador del Centro Comercial;

22. Incumplir con cualesquiera de las obligaciones a su cargo derivadas de cualquier otro contrato celebrado con el Arrendador, o con cualquiera de sus filiales o subsidiarias, sin importar que dichos contratos sean o no respecto del Bien Arrendado;

23. En caso de que cualquier autoridad clausure el Bien Arrendado y aplique cualquier tipo de multa, sanción y/o pena, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato, y que dicha multa, sanción y/o pena no sea retirada del Bien Arrendado en un periodo máximo de 30 días naturales;

24. En caso de que el Arrendatario incumpla a lo establecido en la Cláusula Décima Quinta siguiente;

25. En caso de que el Arrendatario pierda la titularidad y/o los derechos de uso del Nombre Comercial del Bien Arrendado;

26. En caso de que el Obligado Solidario entre en estado de insolvencia, disolución, se escinda, se fusione, sea intervenido judicialmente, declarado en concurso mercantil, quiebra y/o entre en un procedimiento judicial por el cual no pueda continuar avalando obligaciones de terceros y no sea sustituido por otro Obligado Solidario aceptable para el Arrendador en un periodo máximo de 15 días naturales;

27. En caso de que el inmueble propiedad del Obligado Solidario, a que se hace referencia en el apartado III (tres romano) del capítulo de Declaraciones del presente Contrato, se grave, enajene y/o se afecten los derechos de propiedad que tiene respecto del mismo o comprometa para garantizar cualquier otro tipo de obligaciones y/o derechos diferentes a los consignados en el presente Contrato;

28. En caso de que los datos y/o información del Arrendatario proporcionados para la celebración del presente Contrato resulten falsos o apócrifos, y;

29. El caso de que el Arrendatario incumpla a cualquiera de sus obligaciones establecidas como tal en el presente Contrato, así como de sus Anexos.

Además de las causas anteriores, será una Causa de Rescisión cualquier otra establecida como tal en el presente Contrato. En caso que ocurra una o más Causa(s) de Rescisión, el Arrendador tendrá derecho a rescindir el presente Contrato, lo cual podrá ejercer de manera totalmente discrecional y sin necesidad de resolución judicial alguna, de forma administrativa y mediante simple notificación que realice por escrito al Arrendatario, en cuyo caso, este último acepta, conviene y se obliga a pagar al Arrendador la Penalidad, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a que el Arrendador le haya notificado la rescisión, quedando además obligado a devolver la posesión física del Bien Arrendado al Arrendador dentro de ese mismo plazo. El retraso en el pago de la Penalidad causará Intereses Moratorios calculados a partir de la fecha en que la Penalidad deba de ser pagada al Arrendador y hasta el día en que sea totalmente liquidada.

DÉCIMA CUARTA BIS. INCUMPLIMIENTO CRUZADO. Las Partes acuerdan que, si el Arrendatario o cualquier empresa que lo controle directa o indirectamente, o bien, cualquier empresa controlada directa o indirectamente por él o sus accionistas, incumplen con cualesquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente y/o cualquier contrato de arrendamiento celebrado con el Arrendador, o cualquiera de sus filiales o subsidiarias, sin importar si dichos contratos son o no respecto del Bien Arrendado, facultará al Arrendador a dar por terminado anticipadamente el presente y/o cualquier contrato de arrendamiento, mediante simple notificación por escrito al Arrendatario, sin necesidad de resolución judicial y sin responsabilidad alguna para el Arrendador. En cuyo caso, el Arrendatario pagará al Arrendador, el importe total de las rentas pendientes de pago relativas al presente y/o cualquier contrato de arrendamiento celebrado con el Arrendador, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a que el Arrendatario haya sido notificado de la terminación anticipada por el Arrendador.

DÉCIMA QUINTA. PROHIBICIONES. El Arrendatario se obliga no incurrir en las siguientes conductas que se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

a) Permitir que en el Bien Arrendado se realicen actos contrarios a la ley, a la moral, o a las buenas costumbres.
b) Entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras, circulaciones, jardines y/o estacionamientos del Centro Comercial o dejar en esos lugares objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos, realizar acto alguno que no corresponda al destino de dichas partes.
c) Llevar a cabo actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad, presentación, comodidad o imagen de los demás Establecimientos Mercantiles instalados en el Centro Comercial.
d) Introducir en el Bien Arrendado substancias tóxicas, deletéreas, inflamables o explosivas.
e) Permitir que sus empleados realicen actividades que afecten o alteren la salud, el orden la tranquilidad y las buenas costumbres.
f) Las establecidas en la Cláusula Vigésima Quinta del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA BIS. RADIO CON PROTECCIÓN DE GIRO. El Arrendatario se obliga a no abrir sin contar con la autorización previa y por escrito del Arrendador, por sí mismo o por medio de un tercero, una sucursal que: (i) tenga el mismo Nombre Comercial que el Bien Arrendado, u; (ii) opere un negocio con el mismo Uso Permitido del Bien Arrendado, en un radio de 1.5 km contados a partir del Bien Arrendado.

En caso de incumplimiento a lo establecido en la presente Cláusula, el Arrendatario acepta y conviene pagar al Arrendador, a partir de la fecha en que sea requerido por parte de este último, la cantidad equivalente a 1 (un) día de Renta Fija por cada día que dure el incumplimiento. Si el incumplimiento perdura por más de 30 (treinta) días naturales, a partir de que el Arrendador haya notificado de dicho incumplimiento al Arrendatario, el Arrendador tendrá el derecho de rescindir el presente Contrato en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGADO SOLIDARIO. José Felipe Ytuarte Nuñez, por su propio derecho, con la firma de este Contrato se constituye en Obligado Solidario de todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario, principalmente las de pago, ya sea que se establezcan en este Contrato, o en cualquier de sus convenios

modificatorios.

El Obligado Solidario renuncia voluntariamente a los beneficios de orden y excusión contenidos en los artículos 2814 y 2815 y demás relativos del Código Civil del Distrito Federal, y por lo tanto, el Arrendador está en aptitud de demandar tanto al Arrendatario como al Obligado Solidario, en una sola o en diversas acciones, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por virtud de este Contrato.

El Obligado Solidario acepta, conviene y se obliga a no enajenar, gravar o afectar la propiedad y/o el dominio del inmueble relacionado en el apartado III (tres romano) del capítulo de las Declaraciones de este Contrato, por toda la duración del Plazo. La ejecución de cualquiera de dichos actos por parte del Obligado Solidario, facultará al Arrendador para rescindir el presente Contrato, en cuyo caso, el Arrendatario quedará obligado a pagar al Arrendador, la Penalidad en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

Asimismo, las Partes convienen que, en caso de que el Obligado Solidario enajene, grave o afecte la propiedad y/o el dominio del inmueble relacionado en el apartado III (tres romano) del capítulo de las Declaraciones de este Contrato, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, el Obligado Solidario está de acuerdo en que dicha situación facultará al Arrendador para demandar la rescisión del contrato respectivo, y en su caso, la revocación o la acción pauliana en contra del acto correspondiente.

El Obligado Solidario continuará respondiendo de manera solidaria por las obligaciones del Arrendatario aun después de la fecha de terminación del Plazo del Contrato o en caso de ser procedente de sus respectivas prorrogas, y hasta que: (i) el Bien Arrendado haya sido devuelto al Arrendador; y (ii) Se hayan cubierto todas las obligaciones a cargo del Arrendatario.

La responsabilidad del Obligado Solidario no cesara sino hasta que el Arrendador entregue por escrito un certificado en que conste que el Arrendatario ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones, por lo que, este último acepta los términos y condiciones de cualquier otro documento que suscriba el Arrendatario con relación al Bien Arrendado, aun cuando dicho documento no haya sido firmado por el propio Obligado Solidario, situación que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.

DÉCIMA SÉPTIMA. IMPUESTOS. Todos los impuestos que se generen con motivo de la celebración del presente Contrato o se deriven de este, serán pagados por la Parte a quien legalmente le corresponda conforme a la legislación aplicable en la materia.

DÉCIMA OCTAVA. SEGUROS. El Arrendatario se obliga a su costo a contratar y mantener válida y exigible durante el Plazo y/o hasta la Fecha de Devolución del Bien Arrendado, lo que ocurra después, las siguientes pólizas de seguro:

(i) Póliza de Responsabilidad civil que cubra cualesquiera daños y perjuicios a personas y/o bienes de terceros que ocurran, en, alrededor o desde el Bien Arrendado, con una cobertura mínima del Monto Asegurado, 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 Arrendatario".

(ii) Póliza que cubra los bienes, mercancías y contenidos del Arrendatario dentro del Bien Arrendado, quedando en este acto liberado el Arrendador de cualquier daño a los mismos por cualquier causa. En esta póliza, se deberá incluir la "Cláusula de Renuncia de Subrogación de Derechos" a favor del Arrendador.

En caso de que el Arrendatario no cumpla con la contratación de dichas pólizas antes de la Fecha de Entrega del Bien Arrendado, y posteriormente durante el Plazo, el Arrendador tendrá el derecho (más no la obligación) de contratar la cobertura de dicho(s) seguro(s), por lo que, el Arrendatario acepta y está de acuerdo en

rembolsar al Arrendador, los gastos generados de dicha contratación en un plazo no mayor a 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha en que le sea requerido dicho pago por el Arrendador.

DÉCIMA NOVENA. AMBIENTAL. El Arrendatario en todo momento utilizará el Bien Arrendado en cumplimiento con todas las leyes ambientales aplicables y no permitirá que ninguna sustancia, material o deshecho regulado o listado en las leyes ambientales como una "sustancia peligrosa", sea ubicada, almacenada, dispuesta, liberada o descargada dentro, en o bajo el Bien Arrendado. El incumplimiento de lo anterior será una causa de rescisión del presente Contrato en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

VIGÉSIMA. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO. El Arrendatario no podrá ceder el presente Contrato ni subarrendar el Bien Arrendado o cualquier parte del mismo, ni otorgar concesión o permiso alguno para usar en todo o en parte el Bien Arrendado o cualquier parte del mismo, ni podrá en cualquier otra forma transmitir los derechos derivados de este Contrato, sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador. En todo caso, cualquier cesión o subarrendamiento que se lleve a cabo en contravención a lo anterior será nula y no producirá efecto legal alguno.

Se entenderá como subrogado y cedido este Contrato, cuando los accionistas o socios titulares de un 51% (cincuenta y uno por ciento) del capital social del Arrendatario; trasmitan, enajenen, cedan o transfieran por cualquier título el 51% (cincuenta y uno por ciento) de su capital.

Se permitirá la subrogación de este Contrato, única y exclusivamente, cuando el Arrendatario decida subrogar los derechos a cualquiera de sus empresas filiales, controladas, subsidiaria o en la cual éste tenga participación o interés, siempre y cuando, acredite que dicha subrogación se realizará a favor de una empresa filial, controlada, subsidiaria o en la cual éste tenga participación o interés y, además, envíe previa notificación por escrito al Arrendador. En este sentido, una vez notificado el Arrendador y en caso de que el Arrendatario cumpla con los requisitos establecidos en el presente párrafo, las Partes formalizarán la subrogación del presente Contrato de Arrendamiento mediante la firma de los documentos a que haya lugar.

No se entenderá que existe cesión de derechos que ampare el presente Contrato, si la trasmisión del 51% (cincuenta y uno por ciento) del capital social del Arrendatario se efectúa en una sociedad subsidiaria del Arrendatario, entendiendo como sociedad subsidiaria los siguientes:

(i) Aquella en que se controle el 51% (cincuenta y uno por ciento) o más de su capital y su administración; o

(ii) Aquella cuyo 51% (cincuenta y uno por ciento) de su capital y la posibilidad de determinar su administración sea detectado por la misma sociedad propietaria de un 51% (cincuenta y uno por ciento) o más del capital social y pueda determinar la administración del Arrendatario.

El Arrendador estará facultado a ceder en todo o en parte sus derechos y obligaciones derivados de éste Contrato, incluyendo sus derechos de cobro, así como transferir el dominio y/o los derechos derivados de este Contrato a cualquier tercero, sin necesidad de autorización por parte del Arrendatario, en el entendido que todas las obligaciones derivadas del presente Contrato subsistirán con independencia de dicha cesión, en cuyo caso, el Arrendador informará al Arrendatario de cualquier cesión que lleve a cabo.

VIGÉSIMA PRIMERA. DERECHO DEL TANTO. El Arrendatario en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho del tanto que por ley le pudiera corresponder, manifestando su conformidad en caso de que se diera un cambio de propietarios del Centro Comercial y/o Bien Arrendado durante la vigencia del Contrato, subsistirá el presente Contrato con plena fuerza y alcance legal.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CONFIDENCIALIDAD Y AVISO DE PRIVACIDAD. Las Partes acuerdan preservar la confidencialidad de toda la información, disposiciones, términos y condiciones del presente Contrato y

respecto a todos los documentos recibidos en relación con el mismo y a no divulgarla a ningún tercero, incluyendo a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes o cualquier afiliada de dicha Parte sin el consentimiento previo y por escrito de su contraparte.

Las restricciones de esta Cláusula no surtirán efectos:

I. Cuando la información deba de ser divulgada por ley o mandato de autoridad judicial, en caso de que el requerimiento sea al Arrendatario, éste se obliga a dar aviso al Arrendador de este hecho en un plazo no mayor a 5 días hábiles siguientes al requerimiento de divulgación; y

II. Para el Arrendador cuando (a) en la medida que su revelación sea obligatoria por virtud de cualquier requisito legal aplicable, incluyendo los requisitos de divulgación que determinen las leyes, circulares y reglamentos en materia bursátil, (b) a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes (incluyendo asesores financieros, abogados y contadores) del Arrendador o cualquier afiliada del mismo en la medida que lo requieran para prestar sus servicios, (c) a potenciales prestamistas, adquirentes, asociados en participación u otras personas con similares capacidades potenciales de serlo o respecto del receptor o cualquier afiliada del mismo y (d) la divulgación de dicha información sea con motivo o de acuerdo a su actividad preponderante.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, le informamos y con la firma del presente Contrato acepta expresamente que sus datos personales quedarán incorporados y serán tratados en las bases de datos del responsable, con el fin de confirmar su identidad, entender y atender sus necesidades, otorgar seguridad y certeza jurídica a los actos que se celebren, contar registro y expedientes de las relaciones contractuales, cumplir con los requerimientos legales (finalidades del aviso de privacidad que podrá ser consultado en nuestra página de internet http://fibrauno.com/wp-content/uploads/2014/03/AvisodePrivacidadFibraUno.pdf). Le informamos de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos de carácter personal, solicitándolo por escrito en la siguiente dirección Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, Piso 11, Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIONES. El presente Contrato no podrá ser modificado, total o parcialmente, sin el previo consentimiento por escrito de las Partes. De igual manera, queda establecido que, cualquier modificación o cambio, en los datos proporcionados para la elaboración y firma del presente Contrato, el Arrendatario deberá encontrarse en cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones establecidas a su cargo, principalmente las de pago.

En caso de que, el Arrendatario se encuentre en incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones establecidas a su cargo, este último acepta y está de acuerdo en que cualquier solicitud hecha al Arrendador, no procederá ni será válida para la realización de cualquier modificación o cambio en sus datos, situación que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.

De igual manera, el Arrendatario acepta y conviene que, el cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones establecidas en este Contrato, no se encuentra sujeta a cualquier tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador, por lo que, este último no tiene obligación de requerirle al Arrendatario su cumplimiento para que dicha obligación pueda surtir efectos.

VIGÉSIMA CUARTA. DOMICILIOS. Las Partes señalan como su domicilio para recibir y oír toda clase de notificaciones los establecidos en la Cláusula Primera del presente Contrato.

El Arrendatario se obliga a notificar al Arrendador, cualquier cambio en su domicilio, con por lo menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que esto suceda. En caso de que el Arrendatario omita informar al Arrendador la modificación de su domicilio, cualquier notificación que se realice en el lugar señalado en el presente Contrato surtirá plenos efectos legales.

VIGÉSIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD PENAL. Las Partes se obligan a apegarse a la "Ley Nacional de Extinción de Dominio, Reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", a la "Ley de Extinción de Dominio para la Ciudad de México" y/o a la Ley de Extinción de Dominio de cualquier Estado de la República Mexicana, por lo que, le queda estrictamente prohibido al Arrendatario realizar por si, a través de terceras personas, o bien, por personas que laboren para ella, cualquier tipo de acto dentro o fuera del Bien Arrendado, que traiga como consecuencia la comisión de algún delito (hecho típico y antijurídico) relacionado o equiparado con la delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, como consecuencia, libera expresamente al Arrendador de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado derivado de la comisión de algún delito, comprometiéndose asimismo, a sacar en paz y a salvo tanto al Arrendador como al Bien Arrendado.

El Arrendador durante todo el tiempo en que el Arrendatario tenga la posesión del Bien Arrendado, tendrá la facultad de denunciar ante las diversas autoridades competentes, ya sean federales o estatales, cualquier anomalía que pudiese surgir, acontecer y/o haga suponer que dentro del Bien Arrendado, el Arrendatario está cometiendo algún delito, como consecuencia de lo anterior, desde este momento el Arrendatario desliga de cualquier tipo responsabilidad ya sea civil o penal a el Arrendador si realiza algún tipo de denuncia.

VIGÉSIMA SEXTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. Este Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de la Ciudad de México. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato, las Partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiere corresponder.

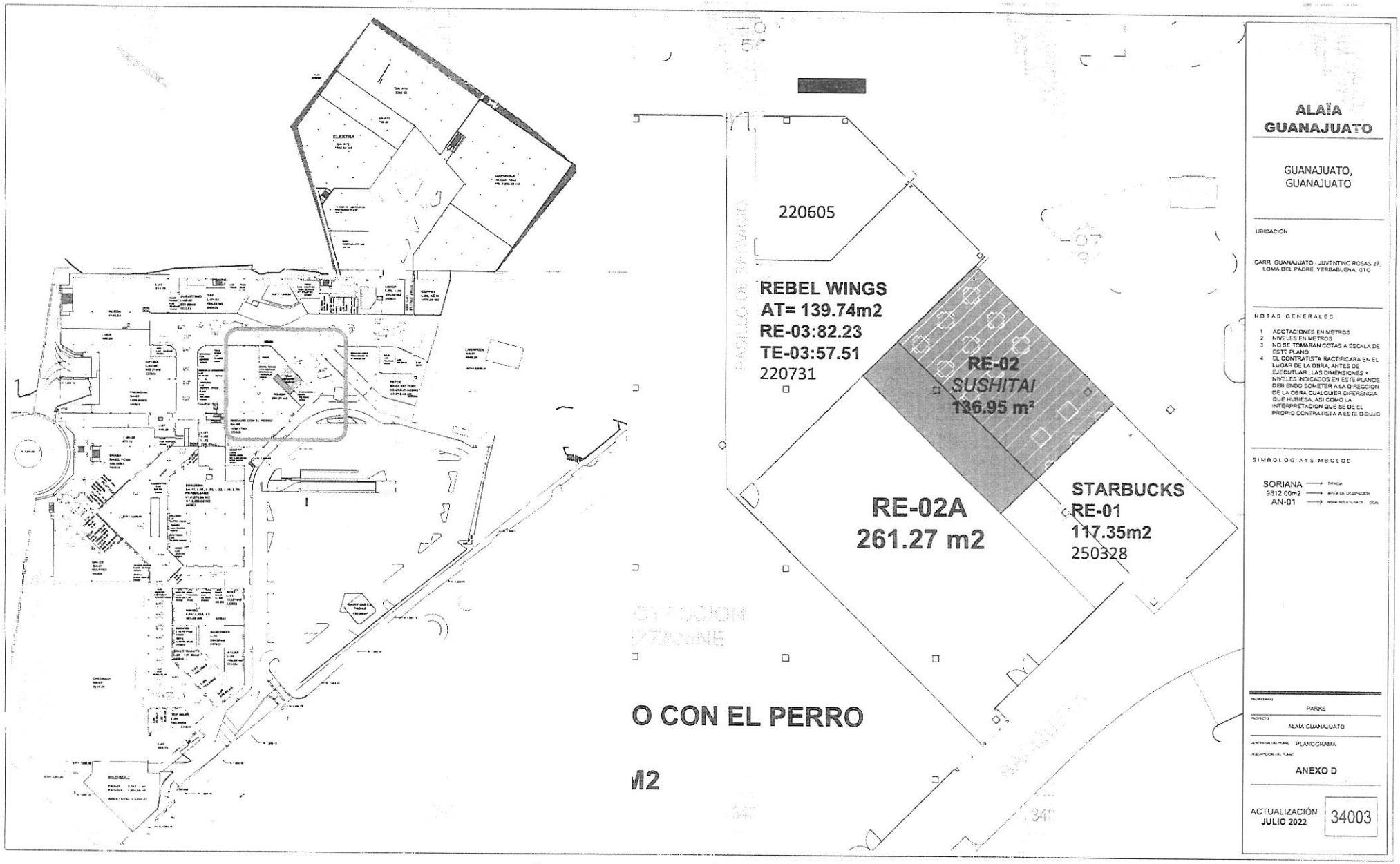
EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes celebran el presente Contrato en 3 tantos el día **21 de julio de 2022.**

EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO	EL OBLIGADO SOLIDARIO
BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 1401 (FIDEICOMISO FIBRA UNO), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR F2 SERVICES S.C.	**S**[redacted]	[redacted]
[redacted]		
Apoderado Legal	Apoderado Legal	
[redacted] Apoderado Legal		

ALAÏA GUANAJUATO
SUSHI TAI-RE02
19/20

Lista de Anexos

Anexo A	Acta de Entrega Recepción
Anexo B	Manual de Adaptaciones del Centro Comercial
Anexo C	Manual de Operaciones del Centro Comercial
Anexo D	Plano del Bien Arrendado
Anexo E	Proyecto Ejecutivo


220605
REBEL WINGS
AT= 139.74m2
RE-03:82.23
TE-03:57.51
220731
RE-02
SUSHITAI
136.95 m²
RE-02A
261.27 m2
STARBUCKS
RE-01
117.35m2
250328
O CON EL PERRO
M2
ALAÏA
GUANAJUATO
GUANAJUATO,
GUANAJUATO
UBICACIÓN
CARR. GUANAJUATO - JUVENTINO ROSAS 27,
LOMA DEL PADRE, YERBABUENA, GTO
NOTAS GENERALES
1 ACOTACIONES EN METROS
2 NIVELES EN METROS
3 NO SE TOMARAN COTAS A ESCALA DE ESTE PLANO
4 EL CONTRATISTA RACTIFICARA EN EL LUGAR DE LA OBRA, ANTES DE EJECUTUAR - LAS DIMENSIONES Y NIVELES INDICADOS EN ESTE PLANOS DEBIENDO SOMETER A LA DIRECCION DE LA OBRA CUALQUIER DIFERENCIA QUE HUBIESA, ASI COMO LA INTERPRETACION QUE SE DE EL PROPIO CONTRATISTA A ESTE DIBUJO
SIMBOLOGIA Y SIMBOLOS
SORIANA
9812.00m2
AN-01
PARKS
ALAÏA GUANAJUATO
PLANOGRAMA
ANEXO D
ACTUALIZACIÓN
JULIO 2022
34003

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE

LA PROTOCOLIZACIÓN *DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS DE* ***"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL,*** *QUE REALIZO A SOLICITUD DEL SEÑOR* ***ANDRÉ EL-MANN ARAZI.-***

28,421.-
832.-
2015.-
MSO/PROTOCOLIZACION.-

LIBRO OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS. ---------CJPC/MSO/AGRC.-
INSTRUMENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIUNO. ------
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a trece de noviembre de dos mil quince. ----------

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro del Distrito Federal, hago constar **LA PROTOCOLIZACIÓN** del Acta de Asamblea General de Socios de **"F2 SERVICES"**, **SOCIEDAD CIVIL**, que realizo a solicitud del señor [redacted] en su carácter de delegado especial, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: ----------

----------**A N T E C E D E N T E S** ----------

I.- CONSTITUCIÓN.- Por instrumento número ciento quince mil quinientos diez, de fecha quince de diciembre del dos mil diez, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaria número ochenta y nueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el Folio de Personal Morales número noventa y seis mil ochenta y cinco, el día veintisiete de abril del dos mil once, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada **"F2 SERVICES"**, **SOCIEDAD CIVIL**, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, contados a partir de la firma del instrumento que vengo relacionando, con cláusula de admisión de extranjeros y capital social de un millón de pesos, moneda nacional. ----------

Y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: ----------

"…hago constar: La CONSTITUCIÓN de la persona moral denominada "F2 SERVICES", SOCIEDA CIVIL, que con sujeción a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal, y al tenor de los estatutos que siguen,... ESTATUTOS… CUARTO.- El OBJETO SOCIAL sin que constituya una especulación de carácter comercial, es: a).- Prestar

toda clase de servicios profesionales independientes en materia inmobiliaria, financiera, administrativa, contable, fiscal, corporativa, económica, informática, logística, recursos humanos, crédito y cualesquiera otras de naturaleza análoga, así como de asesoría, consultoría, y supervisión a personas físicas y morales nacionales o extranjeras, a fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la Ley del Impuesto sobre la Renta; b).- La prestación de servicios de empresas que abarcan todas las actividades de esa rama profesional; como son entre otras, las ventas, compras, cobranza, administración de inventarios; la auditoria administrativa y operacional; planeación, organización y reorganización administrativa; descripción, análisis y evaluación de puestos; análisis, diseño de sistemas de información para la oportuna toma de decisiones; elaboración de manuales y organización y procedimientos administrativos; establecimiento de indicadores de valuación administrativa, y estudios administrativos especiales en las áreas de dirección, gerencia, mercadotecnia, computación, abastecimientos, producción y de personal; c).- La prestación de servicios consistentes en la realización de estudios de mercado, factibilidad económica; estudio y tramitación de créditos, arrendamiento financiero, factoraje, intermediación; elaboración de flujos de efectivo, estados financieros proforma,; administración y estructuración de proyectos de inversión coinversión (nacionales o internacionales) administración de tesorería, así como servicios de promotoría y proyección inmobiliaria; d).- La prestación de servicios profesionales en el área de relaciones industriales, implicando en ello la asesoría en relaciones humanas, comunicación, capacitación y adiestramiento, higiene y

seguridad industrial, relaciones obrero-patronales, computación (hardware y software), informática y programas de cómputo en general; e).- La prestación de servicios profesionales relacionados con la organización, coordinación e impartición de cursos, conferencias, seminarios, talleres, mesas redondas y eventos en general, relacionados con la difusión, conocimiento, enseñanza, aplicación y divulgación de temas o prácticas vinculadas con los servicios que constituyen sus efectos sociales; f).- Seleccionar, reclutar, contratar y suministrar personal; Para lo anterior, y sin que constituya una especulación de carácter comercial, la Sociedad podrá de manera enunciativa y no limitativa, realizar las siguientes actividades: 1.- Adquirir por cualquier título derechos de propiedad intelectual, patentes, marcas, certificados de invención, dibujos industriales, modelos industriales, nombres comerciales, avisos comerciales, derechos de autor, literarios o artísticos, y toda clase de derechos relacionados con su objeto social.- 2.- Obtener por cualquier título autorizaciones, reconocimientos, concesiones, permisos, o licencias, para desempeñar sus actividades, así como celebrar cualquier clase de contratos relacionados con su objeto.- 3.- Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que constituyan una especulación comercial.- 4.- Adquirir acciones y partes sociales en sociedades y asociaciones relacionadas con sus objetos.- 5.- Aceptar y conferir toda clase de mandatos y representaciones.- 6.- Adquirir, enajenar, arrendar y administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales, para el cumplimiento de su objeto.- 7.- Contratar al personal necesario.- 8.- Contratar a favor o a cargo de la sociedad toda clase de préstamos con garantía prendaria, hipotecaria, fiduciaria, de cualquier otro carácter, o

sin garantía.- y 9.- En general realizar todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos convenientes que estén permitidos por las Leyes, que no constituyan especulación comercial… QUINTO.- Los socios fundadores convienen en que el CAPITAL SOCIAL sea la cantidad de UN MILLÓN DE PESOS, MONEDA NACIONAL, íntegramente suscrito y totalmente pagado… DÉCIMO NOVENO.- Existirán dos clases de Asambleas: Asambleas Generales de Socios y Asambleas de Socios Directores.- VIGÉSIMO.- La Asamblea de Socios Directores, será el órgano supremo de la Sociedad y sus decisiones serán inapelables y cumplidas por el Socio Administrador o Administradores.- VIGÉSIMO PRIMERO.- Las Asambleas de Socios Directores serán convocadas por escrito, cuando menos con cinco días de anticipación a petición de cualquier Socio Director, siendo necesaria la presencia de la mayoría para su instalación y tomándose las decisiones por mayoría de votos de los presentes, salvo los casos en que, en este contrato o de acuerdo con el Código Civil, se determine otra forma, gozando cada uno de las partes en que se divide el Capital Social, de un voto por cada mil pesos de aportación.- VIGÉSIMO SEGUNDO.-Corresponde exclusivamente a las Asambleas de Socios Directores, en forma enunciativa y no limitativa, la decisión de los siguientes asuntos: 1o.- La admisión y exclusión de los socios con cualquier carácter.- 2o.- Las modificaciones de los presentes Estatutos(así).- 3o.- La expedición de Reglamentos Internos de la Sociedad.- 4o.- La ratificación de los contratos que la Sociedad o cualquiera de los socios celebre por cuenta de ella.- 5o.- El aumento o disminución del Capital Social.- 6o.- El cambio de razón social.- 7o.- La aprobación de los gastos generales de la Sociedad.- 8o.- La designación del personal ejecutivo de confianza de la Sociedad, así como sus retribuciones.- ***9o.- La designación del Socio***

Administrador o Administradores y fijar sus retribuciones.- *y 10°.- La elaboración y aprobación del proyecto de reparto de utilidades.- VIGÉSIMO TERCERO.- Las Asambleas Generales de Socios deberán ser convocadas mediante entrega personal de la convocatoria, con una anticipación, cuando menos de diez días naturales a la fecha de celebración. Para que las mismas se encuentren debidamente instaladas será necesaria la presencia de la mayoría de los socios, las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, gozando cada Socio de un voto.- Corresponde a la Asamblea General de Socios, conocer de cualquier otro asunto que no esté expresamente reservado a la Asamblea de Socios Directores.- VIGÉSIMO CUARTO.- La ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD estará confiada según lo decida la Asamblea de Socios Directores, a uno o más SOCIOS ADMINISTRADORES o a un CONSEJO DE DIRECTIVO, quienes durarán en su encargo mientras no sean removidos del mismo por la citada Asamblea y en sus faltas temporales o absolutas serán suplidos por la persona que nombre la referida Asamblea. Igualmente podrán designarse los funcionarios y apoderados que estime conveniente, quienes tendrán las facultades y obligaciones que se les confieran al hacerse sus nombramientos.- VIGÉSIMO QUINTO.- El o los SOCIOS ADMINISTRADORES o el CONSEJO DIRECTIVO llevarán la firma social y tendrán el más amplio PODER GENERAL con las siguientes facultades:* **a)**.- *PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna, y con la amplitud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de*

todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa, se citan de manera expresa entre otras las siguientes facultades: para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo; para formular y ratificar denuncias y querellas penales; desistirse de las mismas y otorgar perdón, cuando proceda; para coadyuvar con el Ministerio Público, para constituirse en parte civil y para obtener la reparación civil del daño; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para articular y absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para recusar; parta reconocer firmas y documentos; para consentir sentencias; para recibir pagos; para hacer posturas, pujas y mejoras en remates y obtener la adjudicación de bienes; para ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley; y en general para comparecer ante particulares y ante toda clase de Tribunales y Autoridades, Judiciales y Administrativas, incluyendo las penales, civiles, fiscales, del trabajo, y de cualquier otra naturaleza, ya sean Federales, Estatales, Municipales o locales.- b).- PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, con la amplitud de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.- c).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna y con la amplitud de lo dispuesto por los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos

cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa, se citan de manera expresa las siguientes facultades: para actuar con la Representación Legal y con la Representación Patronal que por este acto se delega y realizar toda clase actos de Dirección y Administración en relación con los trabajadores de la empresa; para actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y para actuar ante o frente al o a los Sindicatos con los cuales existan o no celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, y en general para todos los asuntos obrero-patronales y ante cualesquiera Autoridades del Trabajo y Autoridades de Servicios Sociales; para comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, y ante cualquier Autoridad de carácter laboral, para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de juicio; para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para recusar; para comparecer y actuar en los juicios de orden laboral en todas sus etapas, con la Representación Legal y con la Representación Patronal en todas las audiencias y diligencias; para señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones; de manera especial para articular y absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para comparecer a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, y de

*desahogo de pruebas, incluyendo la étapa conciliatoria, proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar, celebrar y suscribir toda clase de convenios laborales, y con tal carácter obligar a la misma empresa en todas sus relaciones con trabajadores; y en general para representar a la empresa como Administrador y Patrón y Representante Legal, en los términos más amplios que establezca y requiera la legislación laboral, sus disposiciones reglamentarias, la jurisprudencia y demás disposiciones aplicables.- **d).- PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO**, con la amplitud de lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.- **e).- PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR** con cualquier carácter toda clase de **TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO**, sin limitación alguna, pudiendo emitir, endosar, avalar, ceder y en general negociar los mismos por cualquier medio legal, con la amplitud de lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- **f).- PODER PARA ABRIR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS** a nombre de la sociedad, girar en contra de ellas y designar a las personas que puedan girar en contra de las mismas. y **g).- FACULTAD PARA SUSTITUIR SUS PODERES** y para **OTORGAR PODERES** generales y especiales con o sin facultades de sustitución, dentro del límite de sus facultades, reservándose siempre también para sí su ejercicio, y para **REVOCARLOS**..."* ------

II.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- Declara el delegado especial que los socios de **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL,** celebraron una Asamblea de Socios, el día once de noviembre de dos mil quince, de la que se redactó el acta que me exhibe en **cinco** páginas escritas por un sólo lado,

con su correspondiente lista de asistencia, misma que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A" y me pide la protocolice, siendo dicha acta del tenor ***literal siguiente:*** ----------

"...----------***"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL*** ----------

----------***ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS*** ----------

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 10:00 horas del día once de noviembre de dos mil quince, se reunieron en el domicilio social de "F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL, (la "Sociedad"), los socios de la Sociedad, con el objeto de llevar a cabo una asamblea general de socios, a la cual fueron debidamente convocados (la "Asamblea"). ----------

Por designación unánime de los presentes, presidió la Asamblea el señor [redacted] *quien también utiliza el nombre de* [redacted] *y actuó como Secretario el del Consejo señor* [redacted] -------

El Presidente designó como escrutador al señor [redacted] *"Escrutador"), quien después de aceptar y protestar su nombramiento y el fiel desempeño de su cargo, certificó que se encuentran presentes la totalidad de los socios conforme a los registros existentes en el Libro de Registro de Socios. A continuación, el Escrutador preparó la lista de asistencia misma que se reproduce a continuación en su parte sustancial y se agrega a la presente como Anexo 1.* ----------

SOCIO----------	*PARTES SOCIALES*-	*VALOR*----------
[redacted]	---------- ---------- ----1 (una)----- ----------	*$250,000.00* --------- *(doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional).*----------
[redacted]	---------- -----1 (una)---- ---------- ----------	*$250,000.00* --------- *(doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional).*----------
---------- ----------	---------- -----1 (una)---- ----------	*$250,000.00* --------- *(doscientos cincuenta mil pesos, moneda*

----------	----------	nacional).----------
A[redacted]------ ---------- ---------- ----------	---------- -----1 (una)---- ---------- ----------	$250,000.00 --------- (doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional).----------
TOTAL ---------- ---------- ----------	---------- ---4 (cuatro)---	$1´000,000.00 (un---- millón de pesos, moneda nacional)-----

En vista del escrutinio que antecede y habiéndose realizado previa convocatoria a cada uno de los Socios, mismas que se agregan a la presente como Anexo 2, de conformidad con lo establecido en el artículo vigésimo tercero de los estatutos sociales de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la asamblea y válidos los acuerdos que de ella emanen, sometiendo a consideración de los socios, el siguiente: ----------

----------ORDEN DEL DÍA ----------

I.- ADMISIÓN DE NUEVOS INTEGRANTES AL CONSEJO DIRECTIVO DE LA SOCIEDAD. ----------

II.- OTORGAMIENTO DE PODERES. ----------

III.- DESIGNACIÓN DEL DELEGADO ESPECIAL DE LA ASAMBLEA PARA FORMALIZAR LOS ACUERDOS QUE EN LA MISMA SE ADOPTEN.

IV.- LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A ESTA ASAMBLEA. ----------

Los señores socios, por unanimidad de votos, aprobaron el anterior orden del día, procediendo a su desahogo como sigue: ----------

I.- "ADMISIÓN DE NUEVOS INTEGRANTES AL CONSEJO DIRECTIVO DE LA SOCIEDAD". ----------

En desahogo del primer punto del orden del día, el presidente de la asamblea manifestó a los socios la necesidad de admitir a nuevos integrantes al consejo directivo de la sociedad para el mejor funcionamiento de la misma y para tal efecto propuso nombrar a nuevos miembros del Consejo Directivo de la Sociedad a los señores Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Alejandro Chico Pizarro, Javier Elizalde Vélez y Jesús Estrada Trijullo,

para desempeñar el cargo de Vocales del Consejo Directivo de la Sociedad. ----------

Después de deliberar al respecto, los socios, por unanimidad de votos adoptaron los siguientes: ----------

----------*ACUERDOS* ----------

PRIMERO.- "Se aprueba la admisión y nombramiento de los señores Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Alejandro Chico Pizarro, Javier Elizalde Vélez y Jesús Estrada Trijullo como Vocales del Consejo de Directivo. ----------

SEGUNDO.- Como consecuencia del acuerdo anteriormente tomado el Consejo Directivo de la Sociedad queda integrado de la siguiente manera: ----------

MIEMBRO DEL CONSEJO ----------	*CARGO*----------
[redacted]	---------- *PRESIDENTE*--------- ---------- ----------
[redacted]	*SECRETARIO* --------
[redacted]	*VOCAL*----------
[redacted]	*VOCAL*----------
[redacted]	*VOCAL* ----------
[redacted]	*VOCAL* ----------
[redacted]	*VOCAL*----------
[redacted]	*VOCAL*----------

II.- "OTORGAMIENTO DE PODERES". ----------

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea manifestó a los socios de la Sociedad, la conveniencia de otorgar poderes en favor de

los nuevos miembros del Consejo Directivo señores ([redacted] por lo que propone otorgar poderes a los mismos. ----------

Los socios, después de deliberar sobre lo anterior, por unanimidad de votos adoptaron los siguientes: ----------

----------ACUERDOS ----------

TERCERO.- Por unanimidad de votos se aprueba otorgar los siguientes poderes: ----------

[redacted] *un poder general con las siguientes facultades: ----------*

a).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación alguna, y con la amplitud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes o derechos, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa, se citan de manera expresa las siguientes facultades: para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo; para formular y ratificar denuncias y querellas penales, desistirse de las mismas y otorgar perdón, cuando proceda; para coadyuvar con el Ministerio Público, para constituirse en parte civil y para obtener la reparación civil del daño; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para articular y

absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para recusar; para reconocer firmas y documentos; para consentir sentencias; para recibir pagos; para hacer posturas, pujas y mejoras en remates y obtener la adjudicación de bienes; para ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley; y en general para comparecer ante particulares y ante toda clase de Tribunales y Autoridades, Judiciales y Administrativas, incluyendo las penales, civiles, fiscales, del trabajo, y de cualquier otra naturaleza, ya sean Federales, Estatales, Municipales o locales; --------

b).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. ----------

El poder estará limitado para que los "APODERADOS" en nombre y representación de la PODERDANTE, firmen los Contratos de Arrendamiento que sean necesarios para los fines de la sociedad y las facultades mencionadas en las cláusulas anteriores deberán ser ejercidas en forma MANCOMUNADA por cualesquiera dos de los "APODERADOS" designados. ----------

Los "APODERADOS" deberán informarle por escrito al PODERDANTE sobre los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder dentro de los tres días hábiles siguientes a la celebración de dichos actos. -----

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los "APODERADOS", establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el PODERDANTE revoque unilateralmente y sin notificación el poder otorgado en la presente asamblea. ----------

III.- DESIGNACIÓN DEL DELEGADO ESPECIAL DE LA ASAMBLEA PARA FORMALIZAR LOS ACUERDOS QUE EN LA MISMA SE ADOPTEN.

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea manifestó a los socios que era necesario que se designara a la persona que con el carácter de delegado especial de la presente Asamblea, realizará todos los actos que fueren necesarios para formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la misma. ----------

Después de escuchar la anterior propuesta del Presidente de la Asamblea, los socios por unanimidad de votos, decidieron adoptar el siguiente: ----------

----------*ACUERDO* ----------

CUARTO.- Se designan a los señores [redacted], *quien también utiliza el nombre de* [redacted] *Arazi, para que junta o separadamente cualquiera de ellos con el carácter de delegado especial de la presente Asamblea, lleve a cabo, todos los actos que fueren necesarios para formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo el comparecer ante fedatario público de su elección a protocolizar en su totalidad o en lo conducente la presente acta en caso de ser necesario.* ----------

No habiendo otro asunto que tratar, se suspendió la Asamblea por el tiempo necesario para redactar la presenta acta, la cual una vez leída fue aprobada en todas sus partes, en forma unánime por los socios, firmando al calce para constancia el Presidente y el Secretario y los que así quisieron hacerlo. ----------

Se levantó la Asamblea a las 11:00 a.m. horas del día de su celebración, haciéndose constar que desde su inicio hasta su terminación y en especial al momento en que se efectuaron las votaciones correspondientes, se encontraron representadas en la Asamblea el 100% de las partes sociales en que se divide el capital social de "F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL. ----------

Se agrega al expediente de la presente acta, para formar parte integrante de la misma, la lista de asistencia de la Asamblea. ----------

Presidente.- rúbrica.- MOUSSA EL-MANN ARAZI quién también utiliza el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI.- Secretario.- rúbrica.- ELIAS SACAL MICHA.- Escrutador.- rúbrica.- ANDRÉ EL-MANN ARAZI.- Socio.- rúbrica.- MAX EL-MANN ARAZI…". ----------

Expuesto lo anterior, el compareciente otorga la siguiente: ----------

----------**C L Á U S U L A S** ----------

PRIMERA.- Queda protocolizada el Acta de Asamblea de Socios de **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL**, de fecha once de noviembre del dos mil quince, transcrita en el antecedente segundo de este instrumento, para que surta todos los efectos legales a que haya lugar. ----------

SEGUNDA.- Quedan admitidos como vocales del Consejo Directivo de **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL**, los señores, [redacted] quedar integrado por las personas y con los cargos que se mencionan en el acuerdo PRIMERO del acta que por el presente se protocoliza. ----------

TERCERA.- Quedaron nombrados como apoderados de **"F2** [redacted] de sus respectivos cargos gozarán de las facultades relacionadas en el acta transcrita en el antecedente **segundo** de este instrumento, y que reproduzco a continuación: ----------

a).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y con todas las facultades especiales que requieran poderes o cláusulas especiales conforme a las disposiciones legales, sin limitación

alguna, y con la amplitud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de todas las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes o derechos, entre las que, de una manera simplemente enunciativa, pero no limitativa, se citan de manera expresa las siguientes facultades: para intentar, ejercitar, continuar y desistirse de toda clase de acciones, instancias y procedimientos, aún de juicios de amparo; para formular y ratificar denuncias y querellas penales, desistirse de las mismas y otorgar perdón, cuando proceda; para coadyuvar con el Ministerio Público, para constituirse en parte civil y para obtener la reparación civil del daño; para transigir; para comprometer en árbitros y arbitradores; para articular y absolver posiciones, inclusive las de carácter meramente personal; para recusar; para reconocer firmas y documentos; para consentir sentencias; para recibir pagos; para hacer posturas, pujas y mejoras en remates y obtener la adjudicación de bienes; para ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley; y en general para comparecer ante particulares y ante toda clase de Tribunales y Autoridades, Judiciales y Administrativas, incluyendo las penales, civiles, fiscales, del trabajo, y de cualquier otra naturaleza, ya sean Federales, Estatales, Municipales o locales; --------

b).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. ----------

El poder estará limitado para que los "APODERADOS" en nombre y representación de la PODERDANTE, firmen los Contratos de Arrendamiento que sean necesarios para los fines de la sociedad y las facultades mencionadas en las cláusulas anteriores deberán ser ejercidas en forma MANCOMUNADA por cualesquiera dos de los "APODERADOS" designados. ----------

Los "APODERADOS" deberán informarle por escrito al PODERDANTE sobre los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder dentro de los tres días hábiles siguientes a la celebración de dichos actos.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los "APODERADOS", establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el PODERDANTE revoque unilateralmente y sin notificación el poder otorgado en la presente asamblea. ----------

YO, EL NOTARIO, DOY FE: ----------

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante el compareciente, a quien conceptúo capacitado legalmente para la celebración de este acto y de quien me asegure su identidad como consta al final de sus generales. ---------

II.- Que para los efectos de cumplir con el artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación, el Delegado Especial me exhibe la cédula de identificación fiscal de "F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con las letras "B". ----------

III.- Que el compareciente declara por sus generales ser: Mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, originario de Beirut, Líbano, lugar donde nació el día diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número

cuatrocientos, torre "B", piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal cero cinco mil ciento veinte, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad de México, Distrito Federal, y se identifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"C"**, y certificó que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. ----------

IV.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. ----------

V.- Que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta ni de los documentos relacionados en este instrumento, manifestándome el Delegado Especial, la veracidad de los mismos, y que las firmas que aparecen en el acta que se protocoliza así como la lista de asistencia corresponden a las personas que en ella se indican. ----------

VI.- Que el compareciente acreditó el cargo de Delegado Especial de la Asamblea en términos del acta que se protocoliza. ----------

VII.- Que el compareciente otorga su consentimiento en términos de los Artículos Ocho y Nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de sus datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, y autoriza que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellas las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que las personas que tengan interés legítimo en los mismos. ----------

VIII.- Que manifiesta el compareciente que las declaraciones que realizó en este instrumento, las hizo bajo protesta de decir verdad, y que la enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario. ----------

IX.- Que hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente este instrumento, y de que su contenido le fuera explicado por mí. ----------

X.- Que le fue leído y explicado este instrumento al compareciente, habiéndole ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestó su conformidad y comprensión plena, y lo firmó el día trece de noviembre de dos mil quince, mismo momento en que lo autorizo definitivamente. ----------

Doy fe. ----------

Firma del señor André El-Mann Arazi. ---------- -

Celso de Jesús Pola Castillo.----------Rúbrica. -------

El sello de autorizar. ----------

NOTAS AL APÉNDICE. ----------

Para cumplir con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, a continuación se transcribe: -------

"ART. 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. ----------

En los poderes generales, para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. ----------

Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. ----------

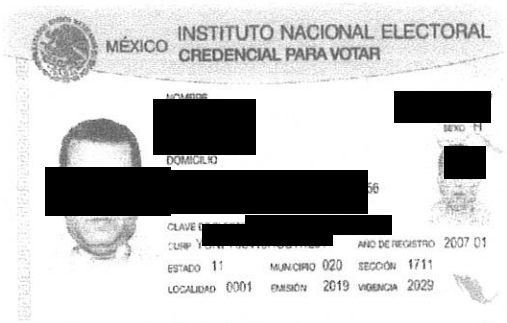
Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ----------

EXPIDO **QUINTO** TESTIMONIO **QUINTO** EN SU ORDEN PARA CONSTANCIA DE **"F2 SERVICES", SOCIEDAD CIVIL,** EN **VEINTE** PÁGINAS Y **TRES** ANEXOS SELLADOS. ----------

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A CATORCE DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS.----------DOY FE. ----------

MSO/AGRC/bcs.

ING. PEDRO DE JESUS POLA CASTELLO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NOTARIA PUBLICA No. 244 DISTRITO FEDERAL, MEXICO



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE [redacted]

SEXO H

DOMICILIO

[redacted]56

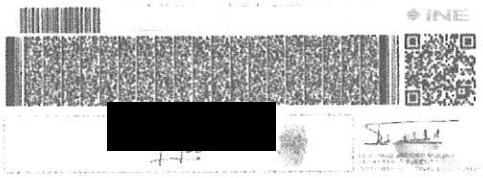
CLAVE D[redacted]

CURP [redacted]

AÑO DE REGISTRO 2007 01

ESTADO 11 MUNICIPIO 020 SECCIÓN 1711

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029



INE

[redacted]

I[redacted]4
7[redacted]1
Y[redacted]<

Adm
Unico
Contrato

Apoderado Arrendador

0 2 8 8 0 7 1 2 0

Se recomienda llenar el espacio de este pasaporte reservado al domicilio o propiedad del gobierno mexicano, es recomendable que avise a la representación diplomática o consular mexicana más cercana.

EN CASO DE PÉRDIDA O ROBO NOTIFICAR INMEDIATAMENTE A LA REPRESENTACIÓN DIPLOMÁTICA O CONSULAR MEXICANA MÁS CERCANA

Nombre: _____

Dirección: _____

Entidad Federativa: _____

C.P.: _____ Teléfono: _____

EN CASO DE ENCONTRAR AL TITULAR DEL PASAPORTE, LLAMAR A LA MAYOR BREVEDAD POSIBLE

Dirección: _____

Entidad Federativa: _____

C.P.: _____ Teléfono: _____

ESTE PASAPORTE ES VÁLIDO PARA TODOS LOS PAÍSES
PASSPORT IS VALID FOR ALL COUNTRIES
CE PASSEPORT EST VALABLE POUR TOUS LES PAYS

PASAPORTE *Pasaport/ Passeport*

09680028

Estados Unidos Mexicanos

Tipo *Type/ Catégorie* P

Clave del país de expedición *Issuing state code/ Code du pays émetteur* MEX

Pasaporte No. *Passport No./ No. du Passeport* G28507130

[redacted]

[redacted] BBN03

Sexo/ *Sex/ Sexe* M

Lugar de nacimiento/ *Place of birth/ Lieu de naissance* DISTRITO FEDERAL

Fecha de expedición/ *Issue date/ Date de délivrance* 27 02 2018

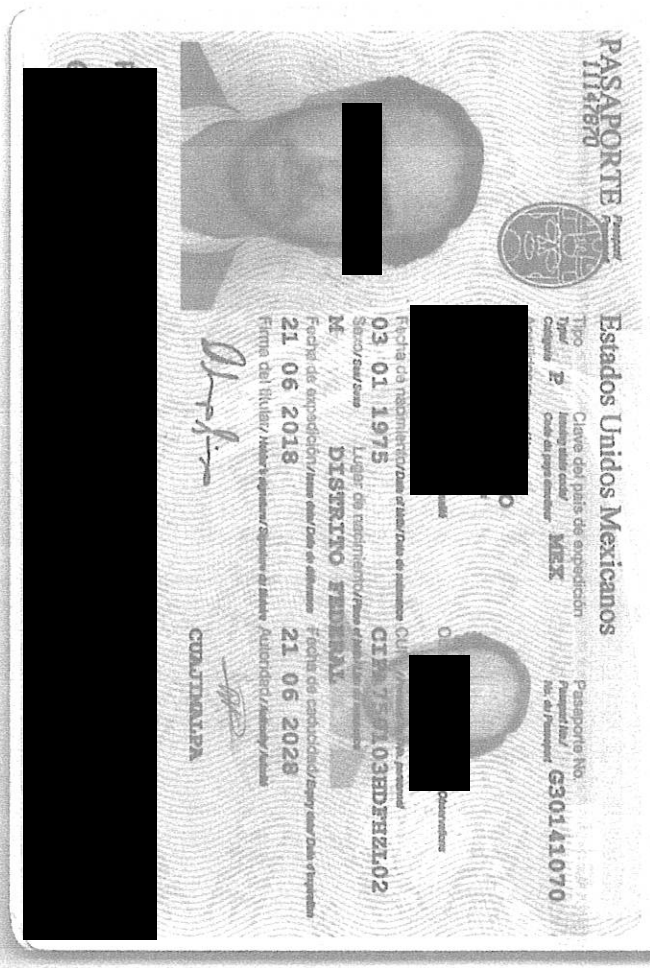
Fecha de caducidad/ *Expiry date/ Date d'expiration* 27 02 2028

Firma del titular/ *Holder's signature/ Signature du titulaire*

Autoridad/ *Authority/ Autorité* CUAJIMALPA

[redacted]

Apoderado
Arrendador.



PASAPORTE Pasaport
11147870

Estados Unidos Mexicanos

Tipo / Type / Type: P

Clave del país de expedición / Issuing state code / Code du pays émetteur: MEX

Pasaporte No. / Passport No. / No. du Passeport: G30141070

[redacted]

Fecha de nacimiento / Date of birth / Date de naissance: 03 01 1975

Sexo / Sex / Sexe: M

Lugar de nacimiento / Place of birth / Lieu de naissance: DISTRITO FEDERAL

CURP / Personal No. / No. personnel: CIXF751103HDFHZL02

Fecha de expedición / Issue date / Date de délivrance: 21 06 2018

Fecha de caducidad / Expiry date / Date d'expiration: 21 06 2028

Firma del titular / Holder's signature / Signature du titulaire

Autoridad / Authority / Autorité: CUAUTITLAN

Observaciones

[redacted]

[redacted]

[redacted]

G30141070

En caso de que el titular de este pasaporte requiera de asistencia o protección del gobierno mexicano, se recomienda que acuda a la representación diplomática o consular mexicana más cercana.

EN CASO DE EMERGENCIA NOTIFICAR A /
IN CASE OF AN EMERGENCY PLEASE NOTIFY /
EN CAS D'URGENCE, PRIÈRE DE NOTIFIER À.

Nombre: _____

Dirección: _____

Entidad Federativa: _____

C.P. _____ Teléfono: _____

DOMICILIO DEL TITULAR / HOLDER'S ADDRESS
ADRESSE DU TITULAIRE

Dirección: _____

Entidad Federativa: _____

C.P. _____ Teléfono: _____

ESTE PASAPORTE ES VÁLIDO PARA TODOS LOS PAÍSES
THIS PASSPORT IS VALID FOR ALL COUNTRIES
CE PASSEPORT EST VALABLE POUR TOUS LES PAYS

Oficio número: DAU/V/**27005**/2023
Expediente:
Asunto: Permiso/Licencia de Uso de Suelo
Guanajuato, Gto., a 10 de febrero del 2023

SUSHI SERVICIOS, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E

Hago referencia a su solicitud de Permiso/Licencia de uso de suelo, para el inmueble del cual es **arrendatario hasta el 30 de octubre de 2027**, ubicado en **Boulevard Euquerio Guerrero # 139 Local RE-02, Zona Yerbabuena,** con una superficie total de **68,328.53** m2, y una superficie a ocupar de **136.95** m².

Al respecto me permito manifestarle que derivado del análisis de la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto., vigente, el predio citado se ubica en zona **Comercio y Servicio CS y Zona Habitacional Densidad Media H2**, por lo que con base en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto., se determina que el uso solicitado de **Restaurant-Bar denominado "SUSHI TAI"** es un uso **Condicionado** contenido en la Tabla No. 2. De Compatibilidades. No. **IX. Grupo. Servicio de Intensidad Media. No omito informarle que de acuerdo a lo estipulado en la Ley de bebidas alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios la clasificación de tipo es: B1 De bajo contenido alcohólico en envase abierto.**

Para el ejercicio de los Derechos inherentes del presente Permiso, se deberán obtener y cumplir las condiciones y/o requisitos, en materia temporal, económica, ambiental o funcional que dispongan las autoridades municipales siguientes: Dirección de Protección Civil, Dirección de Ecología y Medio Ambiente y Dirección de Fiscalización y Control. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Tercero, artículo 44, del Reglamento en cita. La emisión de este Permiso, no exime al propietario y/o solicitante de obtener y cumplir las condiciones y/o requisitos que las autoridades competentes le dispongan, en un plazo máximo de 3 tres meses, a partir de la fecha de emisión del presente.

Por lo que de acuerdo a lo establecido en los Artículos 32 Fracción I, y 33 del reglamento en comento, quedará sin efecto en caso de incumplimiento a las disposiciones, resoluciones, condiciones y/o requisitos en la temporalidad establecida que impongan en su caso, las autoridades competentes señaladas en el párrafo anterior.

Asimismo, se hace de su conocimiento que éste documento no representa autorización de construcción alguna, ni constituye constancia de apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo, lo anterior con fundamento en el mismo Reglamento, Artículo 43. Se expide sobre información proporcionada exclusivamente por el solicitante, bajo su estricta responsabilidad y para el fin estricto de su solicitud; motivando su anulación, revocación y la suspensión inmediata de cualquier trámite subsecuente ante esta Dirección, en el caso de existir datos falsos o erróneos, dejando siempre a salvo los derechos de terceros.

El Permiso/Licencia de uso de suelo tendrá una vigencia igual a la del respectivo plan de ordenamiento territorial, pero deberá ser **ratificado anualmente**, como se estipula en el reglamento señalado en supralíneas, Artículo 34.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 9 fracción XII inciso a. último párrafo, 31, 32 fracción I, 33, 34, 42, 43, tabla no.2 de compatibilidades del mismo Reglamento

Sin otro particular, me despido enviándole un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E

Ing. Monserrat del Rocío Villagómez López
Directora de Administración Urbana

PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE GUANAJUATO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
URBANA

Con copia para: Archivo.
ORDEN DE PAGO **11496**
FECHA DE ORDEN **2023-02-08**
IMPORTE **$ 781.64**
NUM. RECIBO DE PAGO **VT-3289**
FECHA RECIBO DE PAGO **09 de febrero del 2023**

H. AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO

DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

FOLIO: V/27649

PROPIETARIO (S): **DEUTSCHE BANK MEXICO S.A.I.B.M. (Propietario) / BANCO ACTINVER S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER (Fiduciario) / SUSHI SERVICIOS S.A. DE C.V. (Arrendatario)**

QUE ACREDITA (N) EL INMUEBLE CON: **ESCRITURA PÚBLICA** NÚMERO: **33,908** DEL TOMO: **1,066** DE FECHA: **11/12/2017**

EN LA QUE CONSIGNA: **CONVENIO DE APORTACION DE DERECHOS** SUSCRITA POR: **LIC. CELSO DE J. POLA CASTILLO**

NOTARÍA PÚBLICA No: 244 PARTIDO JUDICIAL DE MEXICO, D.F. INSCRITA EN R.P.P. CON No.: **R15*19739** FOLIO *DEL TOMO *

DE FECHA **27/04/2018** SUPERFICIE ACREDITADA: **69,000.00** M2

DOMICILIO PARA NOTIFICAR: **AVENIDA PROLONGACION GUERRERO 2911LAS PLAZASIRAPUATO**

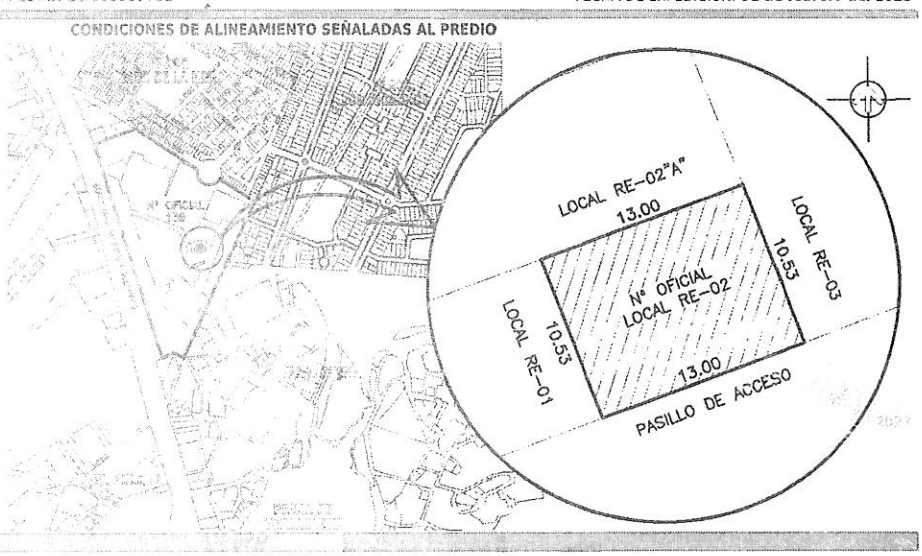
NOMENCLATURA OFICIAL: **BOULEVARD EUQUERIO GUERRERO Nº 139, LOCAL RE-02**

No. OFICIAL: **LOCAL RE-02** MANZANA: * COLONIA: * FRACCIONAMIENTO: * ZONA: **YERBABUENA**

C.P.: **36259** NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: 1110006570001 FECHA DE EXPEDICIÓN: **01 de febrero del 2023**

CONDICIONES DE ALINEAMIENTO SEÑALADAS AL PREDIO

Nota: La nomenclatura oficial de la fracción es otorgada exclusivamente para fines de su ubicación , el acceso físico y directo a ella es parte del predio general, del cual no se han autorizado Permisos de División de Predio, por lo que para efectos de permiso de construcción u otro, se deberá obtener. La emisión de la presente es para USO EXCLUSIVO DE OBTENCION DE TRAMITES para contrato del servicio de agua potable ante el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato.



CONDICIONES DE USO DE SUELO DEL PREDIO

USO ASIGNADO EN EL POT	USO SOLICITADO	DENSIDAD(Hab/Ha)	USO:
HABITACIONAL H2	COMERCIAL	201 A 240	Condicionado

AREA TOTAL: **69000.00** M2 AREA A CONSTRUIR: **55200.00** M2 AREA LIBRE: **13800.00** M2 AREA CONDICIONADA: **0.00** M2

CUALQUIER USO Y/O DESTINO DEL PREDIO DIFERENTE AL SEÑALADO EN LAS CONDICIONES DE USO DE SUELO DEL PREDIO Y/O CAMBIO DE LAS ESPECIFICACIONES MARCADAS EN ESTE RUBRO DEBERA SER AUTORIZADO POR EL DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE USO DE SUELO RESPECTIVO

COORDENADAS UTM **X-263131.86, Y-2320916.64**

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE:

	VIA PUBLICA	INMUEBLE
AGUA	☐	☑
DRENAJE	☐	☑
E. ELECTRICA	☐	☑

CONDICIONANTES FISICAS DEL PREDIO:

☐ LINEA DE AGUA POTABLE
☐ LINEA DE ENERGIA ELECTRICA
☐ LINEA DE DRENAJE
☐ ARBOL(ES)
☐ ARROYO(S)
OTRO:

ACCESOS:

ANCHO DE CALLE: **30.00**M
ANCHO DE CALLEJON: *M
ANCHO DE CAMINO/BRECHA: *M
SERVIDUMBRE DE PASO: * M
CARACTERISTICAS: **ASFALTO**

ORDEN DE PAGO **11257**
FECHA DE ORDEN **2023-01-25**
IMPORTE **10352.59**
NUM. RECIBO DE PAGO **VT-3243**
FECHA RECIBO DE PAGO **31 de enero del 2023**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE CONSTANCIA DE APEO Y DESLINDE RESPECTO DEL INMUEBLE, NI ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION DEL MISMO, NO AUTORIZA NINGUN TIPO DE CONSTRUCCIÓN. ASIMISMO SE DEJAN SIEMPRE A SALVO LOS DERECHOS DE TERCEROS PARA QUE EN CASO DE CONTROVERSIA LOS HAGAN VALER ANTE LA INSTANCIA LEGAL CORRESPONDIENTE. SE EXPIDE SOBRE INFORMACION PROPORCIONADA EXCLUSIVAMENTE POR EL SOLICITANTE Y BAJO SU ESTRICTA RESPONSABILIDAD;MOTIVANDO SU ANULACIÓN EN CASO DE EXISTIR DATOS FALSOS O ERRONEOS. ENTERADO DE LO ANTERIOR, ME COMPROMETO A CUMPLIRLO, ACEPTANDO TODOS LOS COMPROMISOS DE LA PRESENTE CONSTANCIA Y FIRMO DE CONFORMIDAD

EL PROPIETARIO O SOLICITANTE

Guanajuato

Arq. María Dolores Martínez Muñoz
Vo. Bo. Departamento de Alineamiento y No. Oficial

Ing. Monserrat del Rocío Villagómez López
Directora de Administración Urbana

FUNDAMENTO LEGAL: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 115 fracc. V inciso "d"; Constitución Política para el Estado de Guanajuato, Art. 117 fracc. II inciso "d" y fracc. VIII; Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Art. 2 fracc. I, Art. 60 fracc. VI inciso "a" y Art. 257 fracc. I; Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, Art. 76 fracc. II incisos "c" y "d"; Reglamento de Edificación y Mantenimiento para la Ciudad de Guanajuato y su Municipio, Arts. 69, 70 y 71; Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto., Art. 9 fraccs. II, III, XII inciso "a", Art. 32 fracc. II y Arts 34,44, 45, 46, 65 y 6; Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Guanajuato, Gto., Arts 72, 73, fracc. I, 74 fracc. XVII

Oficio. No. DFC/1403/2023
Asunto: se solicita factibilidad
Guanajuato, Gto., 14 de marzo de 2023

"2023, Celebración Del 35 Aniversario De La Declaración De Guanajuato Como Ciudad Patrimonio De La Humanidad"

Lic. Mauricio Vázquez González
Comisario de la Policía Municipal Preventiva
P r e s e n t e

Con fundamento en el artículo 8, inciso a) y articulo 13, inciso f) del Reglamento de Bebidas Alcohólicas para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, Por medio del presente me permito solicitar la Constancia en la que se exprese el nivel de riesgo (alto, medio o bajo) que el lugar o establecimiento pueda causar a la seguridad pública, así como, la distancia que exista entre este y el más próximo que cuente con venta de bebidas alcohólicas; respecto a la siguiente solicitud para la obtención de la constancia municipal de factibilidad, ubicación y condiciones que guarda el establecimiento en materia de alcoholes.

Cabe mencionar que de la solicitud obra en esta Dirección el expediente debidamente integrado conforme al artículo 13 del Reglamento de Bebidas Alcohólicas para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato.

NO	EXPEDIENTE	NOMBRE	GIRO	DOMICILIO
1	DFC-A-SFAC-07/2023	SUSHI SERVICIOS S.A DE C.V	B1- DE BAJO CONTENIDO ALCOHOLICO/ EN ENVASE ABIERTO	BOULEVARD EUQUERIO GUERRERO, NO.139, LOCAL RE-02, COLONIA YERBABUENA (PLAZA ALAIA)

En relación al asunto que nos ocupa me permito hacer mención que el Reglamento de Bebidas Alcohólicas Municipal señala en su artículo 15 un plazo de 09 días hábiles para emitir la resolución respecto a la factibilidad.

Sin más que manifestar, reciba mi distinguida consideración.

A t e n t a m e n t e

DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE REGLAMENTOS Guanajuato

Lic. Mario Gustavo Buck González
Encargado del Despacho de la Dirección de Fiscalización y Control de Reglamentos del Municipio de Guanajuato, Gto.

SECRETARÍA DE SEGURIDAD CIUDADANA
RECIBIDO
15 MAR. 2023
COMISARÍA DE LA POLICÍA PREVENTIVA
HORA 12:19 FIRMA
GUANAJUATO, GTO.

Copia para:-
Expediente
L*MGBG/YMV

DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE REGLAMENTOS
Ex Estación del Ferrocarril S/N
C.P. 36000

(473) 731 07 19

www.guanajuatocapital.gob.mx

/GobiernoMunicipalGuanajuato

Norma Mexicana en Igualdad Laboral y No Discriminación

SECRETARIA DE SEGURIDAD CIUDADANA
COMISARÍA DE POLICÍA PREVENTIVA

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD

Oficio No. C.P.P./40/2023.
Asunto: Respuesta a oficio DFC/1403/ 2023
Guanajuato, Gto. 15 de Marzo de 2023.

LIC. MARIO GUSTAVO BUCK GONZÁLEZ
DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN
Y CONTROL DE REGLAMENTOS DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.
P R E S E N T E

En respuesta al oficio citado al rubro, derivado de la solicitud de dictamen de factibilidad remitida a través del expediente No. DFC-A-SFAC-07/2023 suscrita por el Director de Fiscalización y Control de Reglamentos, relacionado con el trámite de permiso para "Venta de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto" a nombre de Sushi Servicios S. A de C.V., en Boulevard Euquerio Guerrero, No. 139, local RE-02, Colonia Yerbabuena (Plaza Alaia) Guanajuato, Gto.

Al respecto me permito informar que, del resultado del análisis correspondiente, en la ubicación geográfica del lugar solicitado se registran los siguientes riesgos y conductas antisociales:

Faltas Administrativas:

1. Insultos a la autoridad
2. Hacer bromas indecorosas o mortificantes a las personas en lugar público, o molestar por cualquier medio.
3. Causar escándalo, riñas en vía pública.

En ese tenor de acuerdo al estudio vertido en materia de Seguridad Pública a través de la Comisaría de la Policía Preventiva, sugiere dictaminar que no sea factible el permiso solicitado.

Cabe señalar que dicho análisis es competencia de esta Comisaría, sin embargo, el mismo no resuelve la solicitud del ciudadano en comento.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1, 2, 5, 8, Fracción IV ,12 Fracción II de la Ley de Bebidas Alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; Artículos 1, 4 Inciso "d", 8 y 13 Inciso "f" del Reglamento de Bebidas Alcohólicas para el Municipio de Guanajuato, Gto.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente:

LIC. MAURICIO VAZQUEZ GONZÁLEZ
COMISARIO DE LA POLICÍA PREVENTIVA

Con copia para:

- **Mtro. Samuel Ugalde García, Secretario de Seguridad Ciudadana, Presente, Para su superior conocimiento.**
- **Expediente.**
- **Minutario.**

UDAI/abmd

FECHA: 23-03-23
HORA: 12:49
DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE REGLAMENTOS

Guanajuato

Dirección Municipal de Protección Civil.
Número de Oficio D.M.P.C./A.T./0367/2023
Asunto: **Se Emite Estudio/Análisis.**
Guanajuato, Gto.; 02 de marzo del 2023.
"2023, celebración del 35 aniversario de la declaración de Guanajuato como Ciudad Patrimonio de la Humanidad".

LIC. MARIO GUSTAVO BUCK GONZÁLEZ.
DIRECTOR DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE REGLAMENTOS.
PRESENTE.

Por este medio le envío un cordial saludo, así mismo, le informo que el objetivo de la Dirección Municipal de Protección Civil es el de proteger a la persona, la sociedad, su entorno y el medio ambiente ante la eventualidad de Riesgos y Peligros que representan los factores amenazantes y la vulnerabilidad en el corto, mediano o largo plazo provocada por fenómenos naturales o antropogénicos. Esto a través de la Gestión Integral de Riesgos para obtener su mitigación y/o eliminación.

Coordenada UTM - Coordenada Este: 263133.50 m E, Coordenada Norte: 2320919.40 m N, Altitud: 1950 M.S.N.M.

Con base en esto, se emite respuesta a la solicitud con fecha del día miércoles 22 de febrero del 2023 y recibido en ésta Dirección de Protección Civil Municipal, en el cual solicita emita diagnóstico respecto a la petición de **SUSHI SERVICIOS, S.A. DE C.V.,** para el inmueble del cual es arrendatario hasta el 30 de octubre de 2027, ubicado en Boulevard Euquerio Guerrero # 139 Local RE-02, Zona Yerbabuena, con una superficie total de 68, 328.53 m^2 y una superficie a ocupar de 136.95 m^2, donde se determina el uso solicitado de **Restaurant-Bar denominado "SUSHI TAI",** en zona **Comercio y Servicio CS y Zona Habitacional Densidad Media H2,** en esta ciudad de Guanajuato.

De acuerdo con el análisis de Riesgo realizado en el lugar y sus alrededores se exponen las siguientes observaciones, aunado a ello se anexa copia del estudio.

RIESGOS:

ZONA:

Al momento de la inspección, con base a los reportes al 9-1-1, no se encontraron amenazas o problemáticas, con respecto a las incidencias, solo se presenta: insultos a la autoridad y hacer bromas indecorosas o mortificantes a las personas, siendo estos los reportes más frecuentes en la zona.

Dirección Municipal de Protección Civil.
Calle San Diego de la Unión S/N, Colonia Villas de Guanajuato.
C.P. 36.258. Guanajuato, Gto.

Local en Plaza comercial con señalamientos informativos, preventivos y restrictivos visibles en Carretera de jurisdicción Estatal, cuenta con espacios común para maniobras de carga y descarga a 100 metros aproximadamente y estacionamientos para clientes.

ESTABLECIMIENTO:

La obra civil se encuentra en buenas condiciones, no se presenta: hundimientos, asentamientos, desplazamientos, humedad, salitre o cualquier otro factor que represente daño estructural. La instalación sanitaria e hidráulica se encuentra en buenas condiciones, no se presenta fuga al momento de la inspección. Se cuenta con Programa Interno de Protección Civil vigente.

La instalación eléctrica al interior se encuentra en buen estado, no se presenta cableado expuesto y añadiduras, su cableado se encuentra protegido en su mayoría con tubería conduit y en otras con canaleta. Su centro de carga principal se encuentra en buenas condiciones, cuenta con identificación de pastillas termomagnéticas y con respectiva señalética de Riesgo eléctrico.

No hace uso de Gas Lp.

Cuenta con tres extintores: dos son del tipo PQS con capacidad de 6.00 Kg, con fecha de Diciembre/2022, cuenta con un extintor del tipo K en buenas condiciones. El inmueble en mención no cuenta con sistema contra-incendios, sin embargo se ubica dentro de la Plaza Comercial, donde esta misma cuenta con hidrantes y tomas siamesas. Debe tomar en cuenta que los extintores como cualquier producto de consumo, tienen una fecha de caducidad, el tener un extintor caducado puede provocar que a la hora de utilizarlo no funcione como se debe, restándole eficacia al sofocar un conato de fuego. Cuenta con dos detectores de humo, en buenas condiciones. No cuenta con lámparas de emergencia, se tiene contemplado la colocación de tres. Cuenta con botiquín de primeros auxilios, en buen estado, cuenta con material de curación.

Cuenta con señalética de prevención al interior de: salida de emergencia (una), ruta de evacuación (dos), ubicación de extintor (tres), ubicación de botiquín de primeros auxilios (uno), Riesgo eléctrico al centro de carga (uno), cuenta con señalética Informativa, restrictiva e prohibitiva, el inmueble cumple bajo la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEGOB-2011 (Señales y avisos para protección civil.- Colores, formas y símbolos a utilizar) vigente. Se cuenta con cursos de capacitación en materia de Protección Civil: primeros auxilios, uso y manejo de extintores, búsqueda y rescate.

INMUEBLES CERCANOS:

Oficinas Públicas: Fuerzas de Seguridad Pública del Estado de Guanajuato (FSPE) aproximada de 300.00 M e Instituto de Movilidad del Estado de Guanajuato aproximada de 300.00 M.

Centro de Reuniones Pública: Plaza Comercial Alaia aproximada de 25.00 M.

Dirección Municipal de Protección Civil.
Calle San Diego de la Unión S/N, Colonia Villas de Guanajuato.
C.P. 36.258. Guanajuato, Gto.
Tel. (473) 688 01 37
proteccioncivil@guanajuatocapital.gob.mx

Establecimientos cercanos con giro igual, similar o con venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas: Sushi "TEIKIT" aproximada de 20.00 M, Burger King aproximada de 30.00 M, Chang Hing aproximada de 50.00 M, de igual forma se informa que el inmueble en mención colinda con comercios con el uso y manejo de Gas Lp.

El inmueble en mención no cuenta entre sus colindancias con: Centros Educativos, Clínicas y Hospitales, Templos y lugares de culto religioso, Locales Sindicales, Instalaciones Deportivas y Áreas de Donación para equipamiento urbano.

Riesgo Externo: Se presenta aglomeración en masa por encontrase al interior de la Plaza Comercial Alaia.

*En caso de otorgar el permiso de venta de alcohol se sugiere tenga en consideración el informe realizado, así como las recomendaciones establecidas en el presente documento. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8, 116, 115 fracción III inciso h, i, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEGOB-2011, NOM-002-STPS-2010, NOM-026-STPS-2008, NOM-EM-004-SEDG-2002; artículos 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 167 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; Ley de Bebidas Alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; Art. 1, 4-D, 8-A, 10, 12, 13-G, 20 y 26 del Reglamento de Bebidas Alcohólicas para el municipio de Guanajuato, Guanajuato; Art. 1, 4, 15, 16 y 30 Reglamento de Funcionamiento de Establecimientos Comerciales y Servicios para el Municipio de Guanajuato; Artículos 1, 8, 9, 13, 14, 28 fracciones V y VI, 29 fracciones V, X, XI y XII, 51 fracción II, III, VI, VII, 57, 58, 59, 60, 78, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 107, 110, 111, 112, 116, 117, del Reglamento de Protección Civil del Municipio de Guanajuato.

Quedando a sus apreciables órdenes para cualquier actividad que nuestra normatividad nos permita coadyuvar e informándole que esta Dirección a mi cargo implementa la Inspección, Evaluación y Diagnósticos a puntos de Peligro y Riesgo del municipio para establecer medidas preventivas ante la presencia de agentes perturbadores y al fortalecimiento de los instrumentos de organización y al funcionamiento en materia de Protección Civil, con un enfoque en apego a la Gestión Integral del Riesgo en coordinación con las áreas federales, locales y/o de la administración municipal correspondientes.

Atentamente.

T.E.M. José Félix Pérez Ramírez.
Director.

C.c.p. Maestro Samuel Ugalde García. – Secretario de Seguridad Ciudadana. - Para su conocimiento. - Presente.
SUSHI SERVICIOS, S.A. DE C.V. – Cel.: (473) 690 88 91.- Para su conocimiento. - Presente
Archivo
Minutario
TEM JFPR / ING. CMCF.

Dirección Municipal de Protección Civil.
Calle San Diego de la Unión S/N, Colonia Villas de Guanajuato.
C.P. 36.258, Guanajuato, Gto.

263135
2320893

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL.

Informe que rinde, "C. Carlos Mario Carrillo Flores" **en cumplimiento con lo preceptuado, en el artículo 13 y 14 del Reglamento de Fundamento de Establecimientos Comerciales y de Servicios para el Municipio de Guanajuato; así como los artículos 10 y 10-A de la Ley de Alcoholes para el Estado y sus Municipios; y de conformidad con el dictamen de la Comisión de Servicios Municipales aprobados por unanimidad en la sesión ordinaria número 3 del H. Ayuntamiento de Guanajuato y para lo cual se procedió a visitar el domicilio ubicado en:** Para el inmueble del cual es arrendatario hasta el 30 de Octubre de 2027, Ubicado en Boulevard Eugenio Guerrero #139, Local RE-02, Zona Yerbabuena, con una superficie total de 68.329.53.

Lugar donde el ciudadano: SUSHI SERVICIOS, S.A. de C.V. **Pretende establecer el uso de:** Restaurant-Bar denominado "SUSHI TAI" **y Giro de:** Restaurant-Bar denominado "SUSHI TAI"

Siendo las 11:59 hrs **horas del día** 01/Marzo/2023 **se hace constar la existencia o no de los requisitos siguientes:**

A) Informe sobre seguridad de la zona:
Al momento de la revisión no se encontraron amenazas o problematicas, con respecto de incidentes reportados al 911 - Insultos a la autoridad, hacer bromas inoportunas, amortiguar a las personas son los reportes que mas se dan por la zona.

B) Informe sobre seguridad del establecimiento:
El Inmueble se encuentra en buenas condiciones, la obra civil se encuentra en buenas condiciones, no se presenta humedad, salitre, asentamiento o cualquier factor que represente daño estructural.

C) Informe de seguridad vial de la zona, cajones de estacionamiento suficientes para el giro pretendido y acceso:
Local en Plaza comercial con señalamientos informativos, preventivos y restrictivos visibles en carretera de Jurisdicción estatal, cuenta con espacio común para maniobras de carga y descarga a 100 metros aprox. y estacionamiento para clientes

D) (NOM-001_SEDE_2012). Instalaciones eléctricas.
La Instalación electrica se encuentra en buenas condiciones, no se presenta cableado expuesto o añadidura, se encuentra identificado los pastillas Termomagneticas del Centro de Carga.

E) (NOM-002-STP-2010). -Condiciones de seguridad- prevención y protección contra incendios.
Extintores: 2+1 **Tipo:** Diciembre/2022, PQS y K **Estado de carga:** Vigente
Detectores de humo: 2 **Aspersores:** No **Lámparas de Emergencia** No **Hidrantes** No (SI)
Otros Cuenta con extintores en buenas condiciones, el inmueble no cuenta con Hidrantes, pero se ubica en una Plaza comercial cuenta con Hidrantes.

PQS Diciembre/22
1 "K"

F)(NOM-003_SEGOB-2011 y NOM-026-STPS-2008) Señaléticas.

Obligatorias: Si, Prohibitivas: Si, Peligro: Si, Seguridad: Si y Equipos contra incendio: Si
Observaciones:
Cuenta con Señaletica de Prevención al interior de acuerdo a la Normativa Vigente.

G) (NOM-EM-004-SEDG-2002). Instalación y aprovechamiento de gas LP.

Utiliza GasL.P: No, Tipo de instalación para uso de gas. —
Dictamen de uso de gas: —, Fecha de vigencia: — Contenedor de gas: —
Conductos e instalaciones de gas:
Señalados: —, Lugar seguro: —, Protección: —, Exposición: —, Identificación: —
Observaciones: —

H) (NOM-026-STPS-2008). Colores de seguridad e higiene, identificación de fluidos conducidos por tuberías: Tablas 4 y 6.
Hay tuberías en uso dentro del local: Si Tipo: No se aprecia por contar con falso Plafón
Identificación: —, Protección: —

I) (NOM-020-STPS-1994). Botiquín, material de curación y personal capacitado en primeros auxilios.
Tiene botiquín de primeros auxilios: Si estado: Buen estado personal capacitado: Si
Se cuenta con capacitación, se debe capacitar anualmente.

Información General de Colindancias y Distancias con el Inmueble.

J) Centros educativos cercanos: No, Nombre (s): —
Distancia: —

K) Clínicas y hospitales cercanos No, Distancia: —

L) Templos y lugares de culto religioso cercanos: No, Distancia: —
Nombre: —

M) Locales Sindicales cercanos: No, Distancia: —, Nombre: —

N) Oficinas Públicas cercanas: 2, Distancia: 300 Mts, 300 M, Nombre: Fuerzas de Seguridad Pública del Estado FSPE, Instituto de Movilidad del Estado de Guanajuato

Ñ) Instalaciones deportivas cercanas: No, Distancia: —, Nombre: —

O) Áreas de donación para equipamiento urbano: No, Distancia: —

P) Centros de Reunión Pública: 25 mts Distancia: Plaza Comercial. Alaia

Q) Establecimientos cercanos con giro igual, similar o con venta de alimentos preparados y de bebidas alcohólicas: —
Distancia: 20 M, 30 M, 50 mts Nombre: Sushi "teiwit," Burger King, Chang Hing

R) El inmueble cuenta con accesos directos desde la vía pública: No De igual forma colinda con

S) El inmueble forma parte de un inmueble: Si tipo Plaza Comercial comercios con el

T) El inmueble es independiente de inmuebles: Si uso y manejo

U) Uso actual del inmueble: Comercio de Gas LP.

OBSERVACIONES: ✓ Cuenta con Programa Interno de Protección Civil ✓ Cuenta con cursos de capacitación en Materia de Protección Civil. ✓ Cuenta con extintores vigentes. ✓ Cuenta con Señalética de Prevención. ✓ Cuenta con botiquín de Primeros auxilios

NOTA: Por lo que, en caso de ser utilizado el permiso para venta de alcohol deberá notificar a esta Dirección Municipal de Protección Civil para revisión de Análisis de Riesgo de inmueble.

NOMBRE Y FIRMA DE LOS INSPECTORES

Carlos Mario Carrillo Flores	Jose Angel Vergara Hernandez	Tomas Andrade S.
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL URBANO	**COMISARIA DE LA POLICÍA MUNICIPAL PREVENTIVA**	**DIRECCIÓN DE TRÁNSITO MOVILIDAD Y TRANSPORTE**

ATENDIÓ: NOMBRE: Alejandro Rivera Hernández **FIRMA:**

General.

[redacted]

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

HACIENDA | SAT

SSE960828J41
Registro Federal de Contribuyentes

SUSHI SERVICIOS
Nombre, denominación o razón social

idCIF: 14100905661
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
IRAPUATO , GUANAJUATO A 22 DE OCTUBRE DE 2022

SSE960828J41

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	[redacted]
Denominación/Razón Social:	[redacted]
Régimen Capital:	[redacted] VARIABLE
Nombre Comercial:	
Fecha inicio de operaciones:	28 DE AGOSTO DE 1996
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	28 DE AGOSTO DE 1996

Datos del domicilio registrado

Código Postal: [redacted]	**Tipo de Vialidad:** A[redacted]
Nombre de Vial [redacted]	**Número Exterior** [redacted]
Número Interior [redacted]	**Nombre de la Colonia** [redacted]
Nombre de la L [redacted]	**Nombre del Municipio o Demarcación Territorial:** IRAPUATO
Nombre de la E [redacted]	**Entre Calle:** SANTA FE
Y Calle: [redacted]	**Correo Electrónico:**
Tel. Fijo Lada: [redacted]	**Número:**

Estado del domicilio:	Estado del contribuyente en el domicilio:

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Restaurantes sin bar y con servicio de meseros	70	13/01/2016	
2	Restaurantes-bar con servicio de meseros	20	13/01/2016	
3	Venta de cerveza por la cual se entrega un comprobante simplificado, realizada por personas distintas al fabricante, productor, envasador o importador	10	01/09/2022	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen General de Ley Personas Morales	31/03/2002	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Pago provisional mensual de ISR personas morales régimen general	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	31/03/2002	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	31/03/2002	
Declaración anual de ISR del ejercicio Personas morales.	Dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.	31/03/2002	
Entero de retenciones mensuales de ISR por sueldos y salarios	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	31/03/2002	
Declaración informativa de IVA con la anual de ISR	Conjuntamente con la declaración anual del ejercicio.	31/03/2002	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/09/2006	
Declaración informativa anual de pagos y retenciones de servicios profesionales. Personas Morales. Impuesto Sobre la Renta	A más tardar el 15 de febrero del año siguiente	10/03/2009	
Entero de retenciones mensuales de ISR por ingresos asimilados a salarios	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/09/2022	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección http://sat.gob.mx

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: (55) 8852 2222, desde el extranjero: + 55 8852 2222, SAT móvil o www.gob.mx/sfp".

HACIENDA
SAT

Contacto
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, C.P. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica desde cualquier parte del país
MarcaSAT 55 627 22 728 y para el exterior del país
(+52) 55 627 22 728

Cadena Original Sello: ||2022/10/22|SSE960828J41|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|20000108888800000031||

Sello Digital: XtKrvm6xurDDot//mM/VcGDWbdk2HIfByBd3f5hIebtFymyYHkHhVXaBsIagW22Ibz8JisQ9R9xb7DbV3PlQezOGY a0eDfd9jxPlmoJYgQRSTQFMEoUj47h4LzAKGmANCJXI5jSed7TcpqtbyUA6uCASHgeIL7M5Qs7q+h8QxnE=

HACIENDA

SAT

Contacto
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, C.P. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica desde cualquier parte del país:
MarcaSAT 55 627 22 728 y para el exterior del país
(+52) 55 627 22 728

Apertura Est.

[redacted]

FOLIO: RF2022130452435

HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ACUSE DE MOVIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
IRAPUATO, GUANAJUATO, a 02 de Noviembre de 2022

Ha sido procesado el aviso de actualización al registro federal de contribuyentes exitosamente, con la siguiente información:

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	[redacted]
Denominación/Razón Social:	
Régimen Capital:	SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Nombre Comercial:	

Tipo de Movimiento:

Identificación del aviso: Apertura de establecimiento o sucursal	**Fecha del Aviso:** 02/11/2022

Datos de Ubicación:

Tipo de Domicil [redacted]	**Código Postal:** 36250
Tipo de Vialidad	**Nombre de Vialidad:** EUQUERIO GUERRERO
Número Exterio	**Número Interior:** RE-02
Nombre de la C	**Nombre de la Localidad:** OTRA NO ESPECIFICADA EN EL CATALOGO
Nombre del Mu	**Nombre de la Entidad Federativa:** GUANAJUATO
Entre Calle: DIE	**Y Calle:** SIN NOMBRE
Características	**Referencias Adicionales:** LOCAL SUSHITAI EN EL INTERIOR DEL CENTRO COMERCIAL EN LA COMUNIDAD YERBABUENA Y FRENTE A UNA GASOLINERA MOBIL Y UNA FARMACIA GUADALAJARA
Teléfono Fijo:	477 7768853

[redacted]

FOLIO: RF2022130452435

HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ACUSE DE MOVIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN DE SITUACIÓN FISCAL

Correo Electrónico: ahorta@fynso.com.mx	

Datos de Identificación del Representante Legal:

RFC: [redacted]	**CURP:** [redacted]	
Nombre (s [redacted]	**Primer Apellido:** YTUARTE	**Segundo Apellido:** NUÑEZ
Fecha de Nacimiento: [redacted]		

Declaro bajo protesta de decir verdad y conocedor de las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad en los términos de lo dispuesto por el artículo 247, fracción I del Código Penal Federal, en relación con el artículo 110 fracción II del Código Fiscal de la Federación, manifiesto que todos los datos asentados en esta forma oficial son verídicos y exactos.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o www.gob.mx/sfp".

Cadena Original Sello: ||02/11/2022|RF2022130452435|Autoservicio|AESTA|SSE960828J41|20000108888800000031||

Sello Digital: nxotRGv50Uk7QIhlyg77A12jUhWLkCQuVtBxYocCgwtb4BSBL0eo4LD0KA7QbGqLDuZxP55EtpCN5gyjxPG5ZPj+H411VwDcNgIS7MaTdQ4zm/epNNI2RgK39eGN4F8PRuGD82Q1tEfeIqWxt7h1MNM84Hg2KIFVuK4YtlwIHq0=

GOBIERNO DE MÉXICO

COFEMER de Mejora Regulatoria

Contacto
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx

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
2211015018X00037

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:
CURP:
Nombre(s):
Teléfono:
Extensión:
Correo electrónico:

[redacted]

Domicilio fiscal del propietario

Código postal:
36620

Tipo y nombre de vialidad:
prolongacion guerrero numero 2911

Número exterior:
2911

Número interior:

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

Referencia:
Local negro con letras naranajas

[redacted]

"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: SUSHITAI

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
722511	Restaurantes con servicio de preparacion de alimentos a la carta o de comida corrida (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares).
722512	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares).

Horario de operaciones

D	L	M	M	J	V	S	de	12:30	a	21:30
D	L	M	M	J	V	S	de	12:30	a	20:00

Fecha de inicio de operaciones: 02 / 11 / 2022

Domicilio del establecimiento

Código postal:
36250

Tipo y nombre de vialidad:
Blvd. Euquerio Guerrero

Número exterior:
139

Número interior:
RE-02

Tipo y nombre de la colonia o asentamiento humano (Tipo de asentamiento humano por ejemplo: Condominio, hacienda, rancho, fraccionamiento entre otros):
NO ESPECIFICADA

Referencia:
Local SUSHITAI en el interior del centro comercial

Municipio o alcaldía:
Guanajuato

Entidad Federativa:
Guanajuato

Entre vialidad:
Calle Diego de Valencia

Y vialidad:
Prolongacion Lavanderia

Vialidad posterior:
Calle Jose Mariano Jimenez

Teléfono:
4731170359

Extensión:

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

Representante legal	Persona Autorizada
RFC: ROMF781206596	RFC: GURS940417QS9
CURP: ROMF781206HGTDRR05	CURP: GURS940417MGTRBR01
Nombre(s): FRANCISCO JAVIER	Nombre(s): SARA CLAUDIA
Primer apellido: RODRIGUEZ	Primer apellido: GUERRERO
Segundo apellido: MARTINEZ	Segundo apellido: RUBIO
Teléfono: 4777924076	Teléfono: 4731170359
Extensión:	Extensión:
Correo electrónico: consultorfranciscoj@gmail.com	Correo electrónico: consultorsaraguerrero@gmail.com

4. Datos de la ambulancia

○ Aérea ○ Marítima ○ Terrestre

◯ Nuevo	◯ A modificar	◯ Baja	◯ 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

Restaurantes con servicio de preparacion de alimentos a la carta o de comida corrida (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares).: 6

Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares).: 6

Tabla "A" Proceso

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

.

◯ Suspensión de actividades

De _____ _____ _____ a _____ _____ _____
DD MM AAAA DD MM AAAA

◯ Reinicio de actividades

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.

FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTINEZ 29 / 11 / 2022 18:41

Fecha y hora de ingreso:
06 / 12 / 2022 09:00

Firma del Representante Legal:
ig3DTo/ZG3urNQafSvWnb1/V4z/KEwN/ZbHm9EIN/JY+8pNmvmKMMTrnNVWHRLYPvW58IMMaBhKxO3gp
qhq9c7XSigAXMgOR9+uiBuR8fKleSvhacMH6BhRoL1okfk7MkhMCwWG6qf2Q2r5sOfU32SxlaxsYpaQq
DPJXXxkIDNocdkwELqeBqs63xHsbrK6OclzSk4FYd3giO1oAoyxmJSW/KRXszhr50wD7KDFDSiJbIQ89
IVfG1wDF5POrrKUv38CP5V21IFfKy5/e4KRIHRcLxTwcIIHIxE7cRbxSjmgAa+10ict/XIMyHE30jvRQ
F3r9KiIsC0/JTe90jZcDHQ==
Esta es la representación visual de la firma electrónica del documento digital "Aviso de Funcionamiento".

Cadena Original:
||SSE960828J41|SSE960828J41|SUSHITAII722511|Restaurantes con servicio de prepara
cion de alimentos a la carta o de comida corrida (incluye restaurantes en hotele
s, moteles y similares).|722512|Restaurantes con servicio de preparación de pesc
ados y mariscos (incluye restaurantes en hoteles, moteles y similares).|L,M,X,J,
V,S,12:30,21:30|D,12:30,20:00|2022-11-02|36250|Blvd. Euquerio Guerrero |139 |RE-
02|NO ESPECIFICADA|Guanajuato|Guanajuato|YUNF700416HCSTXL01|Alta:||

Sello Digital:
ig3DTo/ZG3urNQafSvWnb1/V4z/KEwN/ZbHm9EIN/JY+8pNmvmKMMTrnNVWHRLYPvW58IMMaBhKxO3gp
qhq9c7XSigAXMgOR9+uiBuR8fKleSvhacMH6BhRoL1okfk7MkhMCwWG6qf2Q2r5sOfU32SxlaxsYpaQq
DPJXXxkIDNocdkwELqeBqs63xHsbrK6OclzSk4FYd3giO1oAoyxmJSW/KRXszhr50wD7KDFDSiJbIQ89
IVfG1wDF5POrrKUv38CP5V21IFfKy5/e4KRIHRcLxTwcIIHIxE7cRbxSjmgAa+10ict/XIMyHE30jvRQ
F3r9KiIsC0/JTe90jZcDHQ==

Fecha y hora de la solicitud:
05 / 12 / 2022 18:12

Para cualquier aclaración, duda y/o comentario con respecto a este trámite, sírvase a enviar un correo a 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	• Obtención • Elaboración • Fabricación • Preparación • Conservación • Mezclado	Alimentos	• Carne y sus productos • Leche, sus productos y derivados • Conservas de baja acidez • Conservas acidificadas • Los de la pesca y sus derivados (frescos y congelados)

• Acondicionamiento • Envasado • Manipulación • Transporte a temperatura ambiente • Transporte a temperatura de refrigeración • Distribución • Expendio o suministro al público • Almacenamiento a temperatura ambiente • Almacenamiento a temperatura de refrigeración y/o congelación		• Alimentos congelados • Cereales, leguminosas, sus productos y botanas • Azúcar y productos de confitería • Cacao, café, té y sus derivados • Condimentos y aderezos • Alimentos preparados (pasteles, ensaladas, salsas) • Huevo y sus productos • Frutas, hortalizas y sus derivados • Aceites y grasas comestibles • Alimentos industrializados • Alimentos biotecnológicos • Alimentos deshidratados
	Suplementos alimenticios	• Polvo para preparar bebidas • Tabletas o comprimidos • Cápsulas • Jarabe
	Bebidas no alcohólicas	• Agua envasada (mineral, mineralizada y/o purificada) • Jugos y néctares • Bebidas adicionadas con cafeína • Bebidas saborizadas • Polvo o jarabe para preparar bebidas • Bebidas para deportistas • Hielo potable • Nieve • Bebidas congeladas
	Bebidas alcohólicas	• Fermentadas • Destiladas • Preparadas • Coctel • Licor o crema
	Productos cosméticos	• Productos para el cabello • Productos de uso facial y/o corporal • Productos para los ojos y cejas • Productos para manos y uñas • Productos para los labios • Productos de aromacología y aromalogía (Perfumes y fragancias)
	Productos de aseo y limpieza	• Productos especiales para textiles • Productos para desobstruir conductos sanitarios • Productos para el ambiente • Productos para la higiene • Productos para la limpieza • Productos para protección o acabado lustroso
	Materia prima	• Lácteos y cárnicos • Aceites y grasas • Féculas, harinas y derivados
	Expendio y suministro de alimentos	• Comedores industriales • Bares, cantinas, discotecas, etc. • Restaurantes, taquerías, etc. • Cafeterías • Servicios de banquetes
	Aditivos	• Gelificantes o espesantes • Saborizantes • Edulcorantes • Antioxidantes • Colorantes • Conservadores

Servicios	Servicio de tatuajes, micropigmentaciones y perforaciones	Tatuajes	• Tatuajes • Perforaciones • Micropigmentaciones
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	• Laboratorios de análisis clínicos • Toma de muestras • Patología clínica • Anatomía patológica • Histopatología y citología exfoliativa
		Gabinetes de diagnóstico	• Ultrasonografía
	Servicios de asistencia social	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	• Fabricación • Almacenamiento • Distribución • Expendio o suministro al público	Remedios herbolarios	
		Dispositivos médicos	• Equipo médico • Prótesis, órtesis y ayudas funcionales • Agentes de diagnóstico • Materiales quirúrgicos y de curación • Productos higiénicos • Insumos de uso odontológico
	Distribución	Medicamentos	Representante legal en México de una empresa en el extranjero
	• Distribución • Almacenamiento	Materias primas para medicamentos	Nombre químico de la sustancia
	Expendio o suministro al público	Medicamentos Farmacia alopática Farmacia homeopática Botica	• Medicamentos alopáticos(además indicar la fracción del medicamento según el tipo de suministro o venta al público) • Medicamentos homeopáticos • Medicamentos herbolarios • Medicamentos vitamínicos • Medicamentos biotecnológicos
Salud ambiental	• Almacenamiento • Comercialización o distribución • Expendio o suministro al público	Plaguicidas	• Químicos • Bioquímicos • Microbianos • Botánicos • Misceláneos
		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	• Fertilizante • Mejorador de suelo

	• Humectante de suelo • Inoculante • Regulador de crecimiento
Productos con límite de metales pesados	• Juguetes • Cerámica vidriada • Artículos escolares

Calle Oklahoma No. 14, Colonia Nápoles,
Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, C.P. 03810
Teléfono 01-800-033-5050
contacto@cofepris.gob.mx