

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO") QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD GLIDER PACHUCA, S. DE R.L. DE C.V. (EN LO SUCESIVO DENOMINADA COMO EL "ARRENDADOR"), REPRESENTADA POR SERVICIOS DE ASISTENCIA PG, S. DE R.L. DE C.V., POR MEDIO DE LA ARQUITECTA CARLA RANGEL GIACOSA, Y, POR OTRA PARTE, LA COMISIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO DE SISTEMAS INTERMUNICIPALES (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL "ARRENDATARIO"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LIC. JUAN EVEL CHÁVEZ TROVAMALA, A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO LAS PARTES, QUIENES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

## DECLARACIONES

1. Declara el Arrendador, por conducto de su representante legal:
  - 1.1 Que es una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, constituida conforme a las leyes de México, tal como se acredita en la Escritura Pública No. 165,105, de fecha 18 de Julio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público No. 151 de la Ciudad de México Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.
  - 1.2 Que su representante legal, **SERVICIOS DE ASISTENCIA PG, S. DE R.L. DE C.V.**, cuenta con facultades y poderes suficientes y necesarios para obligarse y concertar este acto jurídico, los cuales no le han sido revocados, modificados, restringidos ni limitados en forma alguna, y que dichos poderes le fueron otorgados mediante escritura pública No. 239,488 de fecha 08 de septiembre del año 2021, otorgada ante el Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público No. 151 del Distrito Federal hoy Ciudad de México, persona moral que, por lo que hace al acto jurídico que se celebra es representada por la Arquitecta Carla Rangel Giacosa, según escritura pública número 206,210 de fecha 09 de enero del año 2018, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público No. 151 de la Ciudad de México.
  - 1.3 Que tiene facultades para dar en arrendamiento los Locales Comerciales identificados como **"LD001 y LD002"**, anteriormente conocidos como "D-INT-01 y D-INT-02", con una superficie aproximada de **86.70 m<sup>2</sup> (OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS)**, (en lo sucesivo denominado como el "Local Comercial"), cuya localización y distribución se identifica con mayor precisión en el plano que se adjunta al presente Contrato como **Anexo "1"**. El Local Comercial se encuentra ubicado dentro de un conjunto de locales comerciales que forman el Centro Comercial denominado **"PLAZA UNIVERSIDAD"** ubicado en Carretera Pachuca-Tulancingo No. 1000 (frente a la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo), en Carboneras, Municipio de Mineral de la Reforma, en el Estado de Hidalgo C.P. 42181.
  - 1.4 Que para la debida administración, operación y funcionamiento del Centro Comercial, existe un Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento (en lo sucesivo denominado como el **"Reglamento"**) que se acompaña a este Contrato como **Anexo "A"**, que forma parte integrante del mismo, y para cualquier adecuación, remodelación, operación del Local Comercial, existe un Manual de Adecuaciones, Remodelaciones y Reparaciones (en lo sucesivo denominado como el **"Manual"**) que se acompaña a este Contrato como **Anexo "B"** y que forma parte integrante del mismo.
2. Declara el Arrendatario, por conducto de su representante legal:
  - 2.1 Que de acuerdo con el Decreto que crea a la COMISIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO DE SISTEMAS INTERMUNICIPALES, publicado en el periódico oficial del Estado el día 19 de marzo de 1992, y el diverso que reformó al Decreto que creo a la Comisión de Agua y Alcantarillado de Sistemas Intermunicipales, CAASIM por sus siglas, y los diversos que lo modificaron publicado en el diario oficial del estado de Hidalgo en fecha 11 de Marzo de 2019 y Decreto que lo Reforma de fecha 17 de agosto de 2015, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Estado con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, Teniendo como Objeto la Prestación de Servicios Públicos de Suministro de Agua, Alcantarillado, Sanitario y Saneamiento.
  - 2.2 Que actualmente se encuentra representada por el C. Lic. Juan Evel Chávez Trovamala, en su carácter de Director General, mediante nombramiento de fecha 07 de octubre del año 2022, emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de Hidalgo, Lic. Julio Ramón Menchaca Salazar.
  - 2.3 Que cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15, fracción I de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Hidalgo, Artículo 14, Fracciones I y XV, del decreto que reforma el decreto que creó a la Comisión de Agua y Alcantarillado de sistemas intermunicipales, por sus siglas LA CAASIM, y los diversos que lo modificaron, así como los artículos 20 y 24 del estatuto orgánico



de la comisión de Agua y Alcantarillado de Sistemas Intermunicipales publicado en el Diario Oficial del Estado de Hidalgo.

- 2.4 Que señala como Domicilio el Ubicado en Avenida Industrial La Paz número 200, Colonia Industrial, La Paz, en esta Ciudad de Pachuca, Hidalgo, Código Postal No. 42092.
- 2.5 Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes. **CAA910531IS4**.
- 2.6 Que conoce perfectamente la localización, distribución, medidas, colindancias y condiciones del Local Comercial.
- 2.7 Que declara bajo protesta de decir verdad, que toda la información asentada en el presente Contrato de Arrendamiento y en el Formulario de Identificación del Cliente (en lo sucesivo el "Formulario"), adjunto al presente como **Anexo "D"**, así como derivada de los documentos adjuntos al Contrato de Arrendamiento y al Formulario, (en lo sucesivo la "Información") es cierta, correcta y verdadera; asimismo reconoce que conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo "La Ley"), el Arrendador está obligado a presentar los avisos correspondientes a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o a la Autoridad que conforme a La Ley sea competente (en lo sucesivo la "Autoridad"), autorizando en este acto al Arrendador a proporcionar a la Autoridad la Información que le haya sido requerida
- 2.8 Que reconoce que el Local Comercial se localiza dentro del Centro Comercial, mismo que está sujeto al Reglamento y al Manual, documentos que acepta haber leído, analizado y comprendido, obligándose a observarlos y cumplirlos cabalmente.

3. Declaran las Partes, por conducto de sus representantes legales:

- 3.1 Que es su intención el celebrar el Contrato de Arrendamiento sobre el Local Comercial, en los términos y condiciones que aquí se establecen.
- 3.2 Que se reconocen mutuamente la personalidad con que comparecen al otorgamiento de este Contrato de Arrendamiento.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR**, y considerando los intereses de las partes antes expuestas, las mismas están dispuestas a obligarse de conformidad con lo establecido en el tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### Primera.- Objeto.

En este acto el Arrendador se obliga a entregar en arrendamiento el Local Comercial al Arrendatario, y éste último a tomar el Local Comercial en arrendamiento, recibiendo el Local Comercial en las condiciones materiales en que se encuentre y libre de toda carga o gravamen, obligándose de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de Arrendamiento. Lo anterior, en el entendido de que el Local Comercial no incluye ni el terreno que yace bajo el mismo ni las paredes o techos exteriores del edificio en el cual se encuentra.

**Segunda.- Plazo de vigencia del Contrato de Arrendamiento.** El plazo de vigencia de este Contrato de Arrendamiento (el "Plazo de Vigencia") será de **12 (doce) meses** forzosos para ambas Partes, efectivos a partir del día **01 (primero) de enero del año 2024 (dos mil veinticuatro) para concluir el día 31 (treinta y uno) de diciembre de 2024 (dos mil veinticuatro)**, a menos que se termine antes, según se estipula en el presente instrumento. El plazo de vigencia de este contrato queda acordado en forma forzosa para ambas partes, salvo que existiera una causal de terminación anticipada señalada en la cláusula Vigésima Segunda. El Arrendatario renuncia expresamente a los derechos de prórroga, de preferencia y del tanto previstos en los artículos 2409, 2447, 2448 J, y 2448 K del Código Civil para el Distrito Federal (en lo sucesivo denominado el "Código Civil").

Una vez concluido el período de vigencia del presente instrumento, el Arrendatario le garantiza al Arrendador todas las facilidades para promover, mostrar y permitir visitas en el Espacio Comercial con terceros interesados.

#### Tercera.- Renta.

El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador en la Fecha de Pago la cantidad mensual de **\$27,198.76 M.N. (VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 76/100 MONEDA NACIONAL)** más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), que genere dicha cantidad por concepto de renta y cualquier otro impuesto aplicable a dicha cantidad de acuerdo a las Leyes fiscales vigentes (la "Renta" o las "Rentas"), así como la cuota de mantenimiento señalada en la Cláusula Décima Cuarta del presente contrato. El pago de la Renta, se efectuará en los términos estipulados en la presente Cláusula a partir de la fecha

de firma del presente contrato.

El pago de la Renta deberá hacerse en fondos inmediatamente disponibles y deberá depositarse en la cuenta CIE [REDACTED] con CLABE Interbancaria [REDACTED] y con la clave referenciada que en su caso proporcione el Arrendador, en la institución de crédito BBVA Bancomer de la cual es titular el Arrendador, o en aquél lugar, cuenta bancaria o banco que el Arrendador notifique por escrito al Arrendatario con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la Fecha de Pago (como dicho término se define más adelante) por adelantado, el día 1º (primero) de cada mes calendario ("Fecha de Pago"), durante la duración del presente Contrato de Arrendamiento, las Partes acuerdan en que la Renta se pagará de acuerdo al incremento establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

El Arrendador podrá enviar el primer día hábil de cada mes calendario por correo electrónico al Arrendatario la factura electrónica correspondiente a la Renta a que se refiere la presente Cláusula. El hecho de que el Arrendatario cuente con la factura electrónica no hará las veces de pago, en tanto no se compruebe de forma fehaciente que el Arrendatario realizó el pago, ya sea con una ficha de depósito bancario o con una copia de la transferencia electrónica, del pago correspondiente, el cual servirá como comprobante al Arrendatario de haber cumplido su obligación de pago. Dicha factura electrónica deberá contener todos los requisitos fiscales que exige la legislación vigente y será enviada al correo electrónico designado por el Arrendatario a la firma del presente contrato.

Si el Arrendatario incumple en el pago de cualquiera de las Rentas o cualquier otro concepto pagadero conforme a cualquier estipulación de este contrato, el Arrendador tendrá derecho a ejercitar todos los derechos, acciones y recursos estipulados y derivados del presente contrato, incluyendo el darlo por terminado en forma anticipada.

Para el caso en que el Arrendatario se retrase en el pago puntual de la Renta y el Arrendador incurriera en gastos de cobranza, ya sea judicial o extrajudicialmente, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, los gastos por honorarios de abogados, mediación, transporte, comunicación o cualquier otro tipo de gasto o costo en los que incurra el Arrendador con motivo del retraso del Arrendatario (los "Gastos por Cobranza"), entonces el Arrendatario deberá cubrir dichos gastos al Arrendador, más el IVA correspondiente, en el entendido de que de no hacerlo, será causa suficiente para la rescisión del presente Contrato de Arrendamiento.

El Arrendatario debe pagar al Arrendador la Renta de forma íntegra, independientemente que el Local Comercial sea o no ocupado por el Arrendatario por el total del Plazo de Vigencia.

Por ningún motivo el Arrendatario podrá retener total o parcialmente el pago de la Renta a que se refiere la presente Cláusula.

La Renta y cuota de mantenimiento llevará la aplicación del incremento anual pactado en el presente Contrato y deberá adicionarse a la renta y deberá realizarse el pago basado conforme al monto total incluido dicho incremento aquí pactado.

#### Cuarta. - Incrementos a la Renta.

La Renta se incrementará en forma automática y sin necesidad de notificación previa en el mes de **enero de 2025 y subsecuentes meses de enero de cada anualidad**, aplicándose a las Rentas pagaderas a partir e incluyendo el mes siguiente a dicho periodo, el 100% (cien por ciento) de la inflación que refleje el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") que se da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) para los **12 (doce) meses** anteriores conocidos, en el entendido de que si el INPC dejare de existir, el mismo será sustituido por aquél que el Banco de México o la autoridad competente emita para efecto de sustituirlo.

#### Quinta. - Intereses en caso de mora.

El Arrendatario se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones de pago pactadas en el presente Contrato de Arrendamiento precisamente en las fechas y términos convenidos y acepta pagar en caso de mora los intereses moratorios que se calcularán de la siguiente forma:

1. La tasa anual de intereses moratorios resultará de multiplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) determinada por el Banco de México y que se encuentre vigente al momento de que sea exigible el pago de intereses moratorios, multiplicada por **2 (dos)**. Esta tasa anual de interés moratoria se aplicará sobre el importe total de adeudo no cubierto puntualmente, y será exigible cuando el Arrendatario se retrase en el pago por más de **5 (cinco)** días a partir de la Fecha de Pago, tomando en cuenta que se contará la mora desde el primer día posterior a dicha fecha. Para efectos de este Contrato de Arrendamiento, TIIE significa: La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México, de conformidad con lo dispuesto en los numerales I.12.2, I.13.2 y demás aplicables del Anexo 1 de la Circular 2019/95 del Banco de México, o la tasa que reemplace a ésta.

2. Este interés anual se calculará diariamente mientras dure la mora, y por todo el tiempo transcurrido desde el primer

Eliminados 2 PALABRAS DE 2 RENGLONES DE 1 PARRAFO DE LA HOJA 3  
con fundamento en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales en correlación al 114 de la Ley Estatal en la materia, así como lo dispuesto en el Capítulo VI numeral Trigésimo Octavo, y Capítulo IX, Sección I, numerales Quincuagésimo Noveno, Sexagésimo y Sexagésimo Primero, de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; toda vez que corresponde a información de carácter confidencial (datos personales) acorde a lo dispuesto por el artículo 3º Fracciones IX y X de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y el correlativo 3º Fracciones VII y VIII del Ordenamiento Legal en la materia, vigente para el Estado de Hidalgo; correspondiendo al testado de los siguientes datos personales: NÚMERO DE CUENTA, CLAVE INTERBANCARIA

día posterior a la Fecha de Pago.

Esta estipulación respecto al pago de intereses moratorios, no se interpretará como si se extendiera el plazo u otorgase prórroga para el pago de las cantidades que el Arrendatario deba pagar conforme a este Contrato de Arrendamiento ni como una dispensa o remisión, compensación o novación en favor del Arrendatario de su obligación de pagar todas las sumas en la fecha o fechas estipuladas en el presente instrumento.

**Sexta. - Anticipo.**

"No Aplica, por lo que se deja en blanco intencionalmente".

**Séptima. - Depósito en Garantía.**

El Arrendatario entregó al Arrendador en fecha previa a la firma del presente Contrato de Arrendamiento la cantidad de **\$19,245.00 M.N. (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** (el "Depósito"), bajo el entendido de que el Arrendatario se obliga en este acto, a pagar al Arrendador, la cantidad de **\$95,152.52 M.N. (TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 52/100 MONEDA NACIONAL)**, mediante depósito en la cuenta CIE número [REDACTED] con CLABE Interbancaria [REDACTED] y con la clave referenciada que en su caso proporcione el Arrendador, en la Institución de crédito **BBVA Bancomer** de la cual es titular el Arrendador, a efecto de constituir la cantidad de **\$54,397.52 M.N. (CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 52/100 MONEDA NACIONAL)**, cuya cantidad no ha causado ni causará ningún interés a favor del Arrendatario, y deberá actualizarse conforme se incremente el importe de la renta. El Depósito servirá para garantizar el total y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario derivadas del presente Contrato de Arrendamiento, en el entendido de que no significa anticipo de rentas ni pago de daños y perjuicios al Arrendador en caso de incumplimiento por parte del Arrendatario. El Depósito no podrá ser otorgado en prenda, ni ser cedido, gravado o transferido de cualquier otra manera por el Arrendatario y cualquiera de tales actos no obligará de manera alguna al Arrendador.

Si el Arrendatario incumpliera cualesquiera de sus obligaciones o pactos derivados del presente Contrato de Arrendamiento, incluyendo la falta de pago de cualquier Renta, Cuota de Mantenimiento (como dicho término se define más adelante) o demás conceptos o si el Arrendador hiciera cualquier pago por cuenta del Arrendatario, entonces será a elección del Arrendador y sin perjuicio de los demás derechos o acciones que le correspondieren al respecto, el aplicar la totalidad del Depósito para compensarse por incumplimientos del Arrendatario, y en tal caso deberá el Arrendatario entregar a éste, dentro de los **5 (cinco)** días siguientes a la fecha en que se lo solicite el Arrendador, la cantidad necesaria para que el Depósito se mantenga en la misma cantidad que el original. En el caso de que el Arrendatario diere lugar a Causas de Rescisión (como dicho término se define más adelante) el Depósito pasará a ser propiedad del Arrendador, sin perjuicios de las penas establecidas para estos casos.

Las Partes acuerdan que al término del Plazo de Vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Arrendatario haya cumplido puntualmente con todas y cada una de sus obligaciones pactadas en este contrato, el Depósito será devuelto al Arrendatario, descontando de éste las cantidades que sean necesarias para remodelar el Local Comercial para que quede de la manera en la que se entregó al Arrendatario en la Fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, en un término no mayor a 30 días naturales.

Si el monto total del Depósito no resultara suficiente para cubrir los costos del Arrendador, de acuerdo a lo señalado, cualquier obligación de pago pendiente por parte del Arrendatario se considerará como pendiente de cobro y el Arrendador tendrá el derecho de ejercitar todas las acciones que procedan en contra del Arrendatario respecto de tales obligaciones no cubiertas.

**Octava. - Indemnización al Arrendador.**

Desde la fecha de firma del presente contrato, durante el Plazo de Vigencia y hasta el tiempo que sea necesario, el Arrendatario se compromete y obliga a indemnizar, defender y sacar en paz y a salvo al Arrendador, sus beneficiarios y sus respectivos directores, funcionarios, ejecutivos, miembros, fideicomisarios, delegados fiduciarios, beneficiarios directos o indirectos, fiduciarios, accionistas, socios, empleados y agentes y/o a cualquier causahabiente o arrendatario de unidades del Centro Comercial o a terceras personas (conjuntamente "Indemnizados") contra y respecto a cualesquier reclamos, demandas, responsabilidades, multas, acciones, procedimientos, órdenes, decretos, sentencias de cualesquier materia o naturaleza por parte, o en favor, de cualesquier personas, y contra y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos, incluyendo honorarios de abogados, que resulten o se relacionen con pérdida de vidas, daños corporales o personales o daños a propiedad ("Pérdidas") que surjan directa o indirectamente por: (i) cualquier obra de construcción hecha por el Arrendatario, incluyendo las Remodelaciones; (ii) los contratistas, subcontratistas, trabajadores o proveedores que hayan realizado obras de construcción para el Arrendatario o surtido materiales para el Local Comercial; (iii) cualquier acción y/o gravámenes a cargo del Arrendatario por parte de los citados anteriormente; (iv) cualquier deuda del Arrendador, ya sea en dinero o especie, por el costo de cualquier obra hecha para, por cuenta o en nombre del Arrendatario; (v) en relación con todas las licencias, permisos, autorizaciones y demás documentos de autoridades gubernamentales que se hubieren requerido

Eliminados 2 PALABRAS DE 1 RENGLON DE 1 PARRAFO DE LA HOJA 4  
con fundamento en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales en correlación al 114 de la Ley Estatal en la materia, así como lo dispuesto en el Capítulo VI numeral Trigésimo Octavo, y Capítulo IX, Sección I, numerales Quincoagésimo Noveno, Sexagésimo y Sexagésimo Primero, de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; toda vez que corresponden a información de carácter confidencial (datos personales) acorde a lo dispuesto por el artículo 3º Fracción I de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y el correlativo 3º Fracciones VII y VIII del Ordenamiento Legal en la materia, vigente para el Estado de Hidalgo; correspondiendo al testado de los siguientes datos personales: NÚMERO DE CUENTA, CLAVE INTERBANCARIA

respecto a las obras de construcción, incluyendo las Remodelaciones, hechas por el Arrendatario o por cuenta de este, así como cualesquiera licencias de funcionamiento necesarias para la operación del Local Comercial, incluyendo el visto bueno de protección civil aplicable; (vi) cualquier accidente y otro suceso dentro, sobre o en el Local Comercial, ocasionando total o parcialmente por el uso y ocupación del Local Comercial, operaciones del Arrendatario en el Local Comercial, mejoras, instalaciones, anexos o cosas en el mismo, o por cualquier acto u omisión del Arrendatario, concesionario o licenciario del Arrendatario, o los respectivos trabajadores, agentes, contratistas o invitados de los anteriores dentro, sobre o desde el Local Comercial o sus anexos o cosas en el mismo o en cualquier área común del Centro Comercial, sin importar que dichos reclamos estén basados en todo o en parte en la negligencia de alguno de los Indemnizados (pero que no estén basados en negligencia obvia o conducta impropia de los Indemnizados); (vii) cualquier acción del Arrendador o de sus representantes, mandatarios, factores, dependientes o trabajadores del Arrendador o personal de la Administración del Centro Comercial, que sea hecha como resultado de cualquier acto, omisión o manifestación del Arrendatario o cualquier concesionario o licenciario del mismo o los respectivos trabajadores o contratistas de los anteriores; (viii) cualquiera incumplimiento del Arrendatario de cualesquiera de sus obligaciones y acuerdos establecidos en este Contrato; y (ix) cualquier hecho ilícito, delito, conducta impropia, negligente o deliberada, o mala fe del Arrendatario, sus empleados, agentes o contratistas.

Las obligaciones de indemnizar del Arrendatario bajo este Contrato, estarán vigentes aún después de la terminación o expiración del presente Contrato.

El Arrendador y sus causahabientes no serán responsables frente al Arrendatario o sus causahabientes por cualquier pérdida de vida, daños corporales o personales o daños a propiedades o negocios o por interrupción de negocios que pudieran ser ocasionadas por cualquier falta de parte de cualquier inquilino del Centro Comercial.

**Novena. - Uso del Local Comercial.**

El Arrendatario operará el Local Comercial bajo el nombre comercial de "OFICINAS Y CAJA DE COBRO DE LA COMISION DE AGUA Y ALCANTARILLADO DE SISTEMAS INTERMUNICIPALES" y se obliga a destinarlo única y exclusivamente para establecer una negociación con giro de "CAASIM", razón por la cual le está absolutamente prohibido modificar dicho nombre comercial, así como a destinar el Local Comercial a un uso distinto del estipulado en esta Cláusula, quedando entendido por parte del Arrendatario que el incumplimiento de lo pactado dará derecho a el Arrendador a rescindir el presente Contrato, como a hacer efectiva la pena convencional establecida en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Contrato de Arrendamiento. De igual manera, el Arrendatario se obliga a no usar en ningún momento el Local Comercial para alguno de los usos prohibidos enumerados en la lista de Usos Prohibidos que se anexa al presente Contrato de Arrendamiento como Anexo "C" (los "Usos Prohibidos") o sus análogos, o en oposición a cualquier Ley aplicable dentro de los Estados Unidos Mexicanos.

La circunstancia de permitir al Arrendatario el establecimiento de un negocio para la venta de determinados artículos o mercancías o bien para proporcionar determinados servicios, no debe entenderse en el sentido de que el giro comercial de que se trate, sea exclusivo dentro del Centro Comercial pues, en todo momento, el Arrendador se reserva expresamente el derecho de arrendar otros locales del Centro Comercial para el establecimiento de otros negocios iguales o similares al que maneja el Arrendatario, misma que no podrá variar la calidad, clase y tipo de las mercancías correspondientes al giro mencionado, sin el consentimiento, previo y por escrito, del Arrendador.

El Arrendatario declara bajo protesta de decir verdad que todos los nombres comerciales, marcas y cualquier otro derecho de propiedad intelectual que utilice para identificar el Local Comercial o el negocio que desarrolle en el mismo son o serán de exclusiva propiedad o es, o será licenciario o franquiciario legítimo de los mismos. El Arrendatario se obliga a comprobar al Arrendador dentro de los quince (15) días siguientes a su solicitud por escrito, los derechos de titularidad como propietario, licenciario o franquiciario para la utilización del nombre comercial y/o marca mencionado en el inciso anterior.

**Décima. - Condición del Inmueble.**

El Arrendador en este acto declara que el Local Comercial es de uso comercial, por lo que el Arrendatario reconoce expresamente que el mismo se encuentra en condiciones de servir para uso comercial conforme a la legislación de Desarrollo Urbano en vigor. Asimismo, declara el Arrendatario que el Local Comercial reúne todas las condiciones de salud e higiene que exige la Ley en la materia.

**Décima Primera. - Adecuaciones, Remodelaciones, Modificaciones y Mejoras al Local Comercial.**

El Arrendatario acuerda no hacer adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y/o adiciones de cualquier tipo o naturaleza al Local Comercial durante el Plazo de Vigencia, sin la previa autorización por escrito del Arrendador, misma que no podrá ser negada de manera irrazonable. De igual manera, todas las adecuaciones, remodelaciones, mejoras y adiciones al Local Comercial serán hechas de conformidad al Reglamento y al Manual, y con las normas y demás lineamientos estipulados por la Administración del Centro Comercial. La aprobación por parte del Arrendador de las adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y/o adiciones de cualquier tipo, no significarán que el Arrendador asume cualquier obligación respecto al cumplimiento de éstas o la conformidad con las normas sobre



construcción que fueren aplicables, por lo tanto, el Arrendatario será el único responsable respecto a los mismos. Las adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y adiciones hechas al Local Comercial serán hechas utilizando materiales de primera calidad y se considerarán inmediatamente incorporados al Local Comercial y convertidos en propiedad y en favor y beneficio del Arrendador, sin que el Arrendatario tenga derecho a exigir reembolso, indemnización, compensación o satisfacción alguna por dicho concepto, renunciando el Arrendatario a lo que le favorezcan los Artículos 2,412, 2,416, 2,423 y 2,424 del Código Civil para el Distrito Federal hoy Ciudad de México.

En caso de que el Arrendador lo decida, y en el lugar que éste designe, el Arrendatario deberá instalar un anuncio luminoso adosado a fachada y lo conservará bien reparado y mantenido y además se obliga a mantener en paz y a salvo al Arrendador de cualesquier pérdida, costo, daño, perjuicio o gasto que resulte de tal instalación, de su mantenimiento o remoción. Todos los anuncios serán sujetos de aprobación por escrito del Arrendador y se conformarán con las especificaciones sobre anuncios establecidas en el Reglamento y en el Manual. Al desocupar el Arrendatario el Local Comercial, éste removerá todos los anuncios y reparará bajo su propio costo, todos los daños causados por dicha remoción.

El Arrendador tendrá derecho a negar las autorizaciones referidas en la presente Cláusula Décima Primera cuando considere que la imagen comercial del Centro Comercial se pueda ver afectada en virtud de las remodelaciones o la instalación de anuncios que el Arrendatario pretenda realizar en el Local Comercial.

#### Décima Segunda. - Mantenimiento del Local Comercial.

El Arrendador no será responsable de proveer el mantenimiento o de hacer cualquier mejora o reparación de cualquier tipo en el Local Comercial, salvo en casos de urgencia por causas de fuerza mayor, dichos gastos en los que incurra el Arrendador deberán de ser reembolsado por El Arrendatario en los términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del presente contrato.

El Arrendatario conservará y mantendrá en óptimo estado el Local Comercial y cada parte del mismo, incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores de todas las puertas y sus partes, salidas de emergencia, ventanas, vidrios, instalaciones de servicios públicos, instalaciones de plomería y drenaje dentro del Local Comercial o bajo la losa de piso incluyendo libre flujo a la línea principal del drenaje, accesorios, calefacción, aire acondicionado, equipos mecánicos exteriores que den servicio al Local Comercial, así como paredes interiores, pisos y cielos, en buen estado de orden, reparación y mantenimiento (cuya reparación incluirá en caso necesario reemplazos).

El Arrendatario contratará, a su nombre, y pagará a un contratista calificado que brinde servicios de inspección, ajuste, limpieza y reparación de equipos de su aire acondicionado, calefacción y ventilación, incluyendo cambio de filtros trimestralmente. Las unidades de calefacción, ventilación y aire acondicionado serán colocadas para operación de ventilación continua durante las horas en que el Centro Comercial esté abierto al público. Si del uso por el Arrendatario del Local Comercial resultare requerir extracción especial, el Arrendatario observará lo conducente en el Manual. Si el uso del Arrendatario en el Local Comercial requiriera una trampa para grasa, contratará a su nombre y pagará a un contratista calificado que brinde servicio de inspección, limpieza y reparación de tales trampas para grasa con la periodicidad que requiera el uso del Local Comercial, pero en todo caso al menos una vez al mes.

#### Décima Tercera. - Seguros.

El Arrendatario contratará y mantendrá vigente durante el Plazo de Vigencia y/o mientras ocupe el Local Comercial, los siguientes seguros con una institución de seguros mexicana, reconocida y de primer nivel que apruebe el Arrendador:

1. Seguro Todo Riesgo. La suma asegurada debe ser en Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, de por lo menos el valor de reposición del Local Comercial, o sea la cantidad de **\$500,000.00 M.N. (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, debiendo además cubrir en cantidad suficiente la reposición de las mercaderías, mejoras y accesorios comerciales, mobiliario, tapices, alfombras, cortinajes y revestimientos, equipos y todos los demás artículos de propiedad personal del Arrendatario localizados en el Local Comercial. Debe contener la obligación de la aseguradora de notificar cualquier modificación o cancelación de la Póliza al Arrendador en los domicilios pactados para efectos de notificación en la Cláusula Trigésima Primera del presente Contrato de Arrendamiento. Debe cubrir todo riesgo asegurable, incluyendo sin limitación, pérdidas por terremoto e inundación. Debe comprobarse que la póliza estará vigente por al menos los **12 (doce) meses** siguientes a la fecha de firma del presente contrato. Y la misma deberá renovarse a su vencimiento en los mismos o mejores términos, durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento. Deberá entregarse al Arrendador comprobante de pago de la póliza vigente, así como el pago de cada renovación. La póliza deberá contener un endoso de errores y omisiones.
2. Seguro de Responsabilidad Civil para comercios, que cubra en un monto suficiente para la reparación del daño de cualquier reclamación por lesiones, muerte o daño en propiedad ajena, que ocurran en la Remodelación del Local Comercial y operación del mismo; en el entendido de que la suma asegurada debe ser por lo menos de **\$1,000,000.00 M.N. (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por evento. La póliza deberá contener un endoso de reinstalación automática de suma asegurada al 100%. Deberá designarse como beneficiario al Arrendador. Deberá contener la obligación de la aseguradora de notificar cualquier modificación o cancelación de la Póliza al Arrendador en los domicilios pactados para efectos de notificación en la Cláusula Trigésima Primera del presente Contrato de Arrendamiento. Debe comprobarse que la póliza estará vigente por al menos los **12 (doce) meses** siguientes a la fecha de firma del presente contrato. y la misma

deberá renovarse a su vencimiento en los mismos o mejores términos, durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento. Deberá entregarse al Arrendador comprobante de pago de la póliza vigente, así como el pago de cada renovación.

Las pólizas de seguros deberán ser emitidas por una compañía de seguros de los Estados Unidos Mexicanos entre (i) Seguros Grupo Nacional Provincial, (ii) Seguros Comercial América ING, (iii) Seguros Inbursa, (iv) Seguros Tepeyac, o cualquier otra compañía mexicana de alta calidad, aunque siempre sujetas a la aprobación del Arrendador. El incumplimiento del Arrendatario con sus obligaciones aquí citadas será Causa de Rescisión bajo el Contrato de Arrendamiento teniendo derecho el Arrendador a dar por terminado el presente Contrato de Arrendamiento a su entera discreción.

Los montos mínimos de cualquier cobertura de los seguros que deba contratar el Arrendatario conforme al presente contrato, no limitará las responsabilidades del Arrendatario conforme a los términos de esta cláusula o de cualquier otra parte de éste Contrato de Arrendamiento.

En caso de que el Arrendatario no contrate y/o mantenga vigente durante el Plazo de Vigencia y/o durante la ocupación del Local Comercial los seguros de Todo Riesgo y de Responsabilidad Civil, y no proporcione al Arrendador copia de las pólizas de seguros dentro de los 10-diez días hábiles siguientes a la fecha en que deban ser entregadas, el Arrendador, en representación del Arrendatario, y previa notificación a este último, podrá contratar las pólizas de seguro antes mencionadas de cualesquier compañía mexicana de seguros, y el Arrendatario deberá reembolsar inmediatamente el costo de la póliza y cualesquier otro gasto en que haya incurrido el Arrendador relacionado con la adquisición de las pólizas de seguros.

#### Décima Cuarta. - Cuotas de Mantenimiento y Áreas Comunes.

El Arrendador tiene el derecho exclusivo de usar y disponer de las áreas comunes del Centro Comercial. El Arrendatario no tendrá injerencia alguna sobre uso y destino de áreas comunes obligándose este último a pagar una cuota de mantenimiento (la "**Cuota de Mantenimiento**") equivalente al 20% (veinte por ciento) de la Renta en vigor, cantidad más IVA, pagadera por adelantado en la Fecha de Pago, junto con la Renta. La Cuota de Mantenimiento será utilizada para el adecuado mantenimiento, adaptación, reparación y demás gastos que sean necesarios y convenientes para el uso adecuado del Centro Comercial conforme lo establece el Reglamento.

El Arrendador podrá enviar el primer día hábil de cada mes calendario por correo electrónico al Arrendatario la factura electrónica correspondiente a la Cuota de Mantenimiento a que se refiere la presente Cláusula. El hecho de que el Arrendatario cuente con la factura electrónica correspondiente no hará las veces de pago, en tanto no se compruebe de forma fehaciente que el Arrendatario realizó el pago, ya sea con una ficha de depósito bancario o con una copia de la transferencia electrónica, del pago correspondiente, el cual servirá como comprobante al Arrendatario de haber cumplido su obligación de pago. Dicha factura electrónica deberá contener todos los requisitos fiscales que exige la legislación vigente y será enviada al correo electrónico designado por el Arrendatario a la firma del presente contrato.

El Arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia utilizar u ocupar el Local Comercial o permitir algún acto y omisión en o dentro del Local Comercial que infrinja cualesquier ley, reglamento, disposición, decreto, o cualesquier otra disposición, regulación u orden gubernamental (conjuntamente, la "**Ley**" o las "**Leyes**") y el Arrendatario deberá dejar de realizar, previo aviso por escrito del Arrendador, cualesquier uso del Local Comercial que sea declarado por cualesquier autoridad gubernamental como infractor de las Leyes. Si cualesquier Ley, en virtud del uso ordinario del Arrendatario o por la ocupación del Local Comercial, impone una obligación hacia el Arrendatario o el Arrendador con respecto a (i) la modificación o mantenimiento del Local Comercial o del Centro Comercial; o (ii) el uso, alteración u ocupación del Local Comercial, el Arrendatario deberá cumplir con dicha Ley bajo su propio costo.

#### Décimo Quinta. - Inspección del Local Comercial.

El Arrendatario permitirá, previa notificación con 24 horas de anticipación, que los representantes del Arrendador o el personal de la Administración del Centro Comercial inspeccionen y examinen el Local Comercial en todo tiempo razonable debiendo de identificarse la persona que haga la inspección; de la misma manera, permitirá hacer aquellas reparaciones, modificaciones, mejoras o adiciones al Local Comercial o a la edificación de la cual forme parte éste, que el Arrendador o la Administración del Centro Comercial puedan considerar deseables o necesarios o que el Arrendatario se haya obligado a hacer conforme este Contrato de Arrendamiento y no haya hecho, debiendo el Arrendatario reembolsar los gastos en los que incurra el Arrendador o la Administración del Centro Comercial en los términos de la Cláusula Vigésima Cuarta. Lo anterior, sin que el pago de la Renta y todos los conceptos deban suspenderse en lo absoluto.

#### Décima Sexta. - Incorporación del Reglamento y del Manual al Contrato de Arrendamiento.

Tanto el Reglamento como el Manual forman parte integrante de este Contrato de Arrendamiento, y por lo tanto, el Arrendatario se obliga a observarlos y cumplirlos en todo momento, así como también, cualquier otra decisión o disposición que sea emitida por la Administración del Centro Comercial. Si el Arrendatario dejare de cumplir cualquier



decisión, disposición, obligación de dar, de hacer o no hacer contenidas en el Código Civil, en el Reglamento, en el Manual o en este Contrato de Arrendamiento, serán causas de rescisión y será considerado como incumplimiento por parte del Arrendatario aplicándose en consecuencia las disposiciones establecidas en la Cláusula Vigésima Segunda del presente contrato.

**Décima Séptima. - Publicidad y Nombre Comercial del Centro Comercial.**

El Arrendador podrá establecer programas de publicidad y eventos de promoción en cualquier momento, los cuales servirán para promover el Centro Comercial a juicio del Arrendador. Todo conforme el Reglamento y a cualquier otra decisión o disposición que deba ser aplicada al Centro Comercial.

El Arrendatario reconoce que el titular y/o usuario autorizado de la marca y nombre comercial del Centro Comercial es el Arrendador, por lo que se obliga a no utilizar dicha marca y nombre comercial por cualquier medio y de ninguna manera sin la previa autorización por escrito del Arrendador.

**Décima Octava. - Devolución del Local Comercial.**

El Arrendatario devolverá la posesión del Local Comercial a la expiración del Plazo de Vigencia, o a la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento conforme a lo establecido en el mismo, limpio y en tan buenas condiciones de reparación y conservación como se encuentra en la Fecha de firma, a excepción del desgaste normal que haya sufrido por el uso normal. El Arrendatario deberá de entregar el Local Comercial libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo, fiscal o de obligación de terceros.

El Arrendatario removerá los bienes de su propiedad, a excepción de todos aquellos bienes, modificaciones, adiciones y/o mejoras establecidas en este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario reparará todos los daños que haya sufrido el Local Comercial, causados por la remoción mencionada y lo restaurará para dejarlo en las condiciones en que estaba antes de la instalación de lo removido. Cualquier bien no removido a la expiración de la duración de este Contrato de Arrendamiento o a su terminación anticipada, se considerará como abandonado por el Arrendatario y el Arrendador tendrá derecho a retenerlo o a deshacerse del mismo, según este último decida.

En el caso de que el Arrendatario no devuelva el Local Comercial al Arrendador limpio y en tan buenas condiciones de reparación y conservación como se encontraba al inicio de la Fecha de Firma o haga caso omiso a las reparaciones que deben realizarse por los bienes de su propiedad removidos, el Arrendador en todo momento tendrá derecho a descontar lo necesario del Depósito en Garantía para que El Arrendador realice las reparaciones necesarias, y en caso de que por alguna razón el Depósito en Garantía no fuera suficiente para cubrir los referidos gastos, se podrá solicitar un reembolso en términos de la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente Contrato.

Si el Arrendatario no desocupa ni entrega el Local Comercial al término del presente Contrato o a la terminación anticipada del mismo, el Arrendatario continuará obligado a pagar la Renta más el 100% de la misma, como pena convencional, sin que por ello se considere prorrogado el presente Contrato, en el entendido que dicha pena convencional se generará en forma mensual, el primer día de cada mes, independientemente de si la mora dura uno o más días.

Así mismo, el Arrendatario deberá sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo o de obligaciones frente a terceros como lo es contra todas las quejas o daños derivados de actos u omisiones del Arrendatario, sus empleados, agentes o contratistas que puedan surgir durante el plazo de vigencia del presente Contrato. El Arrendatario renuncia, desde el momento de la firma del presente Contrato, al derecho que le concede el artículo 2447 del Código Civil Federal y sus correlativos o concordantes en los demás Estados de la Republica, así como a cualquier prórroga de ley, no obstante, continúe ocupando el Local Comercial al término del presente Contrato.

**Décima Novena. - Servicios Públicos e Impuestos.**

El Arrendatario contratará a su nombre y se obliga a pagar antes de su vencimiento, todos los servicios públicos prestados o proveídos en el Local Comercial, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de agua, drenaje, gas, electricidad, teléfonos, instalaciones para tratamiento de drenajes y similares, junto con todos los impuestos, derechos de conexión, depósitos u otros cargos o tributos respecto a tales servicios públicos. Si el Arrendador proveyera cualesquiera de tales servicios o si los mismos tuvieran que ser pagados por el Arrendador, el Arrendatario deberá de pagar la provisión de los mismos al precio que al Arrendador le sean cobrados por las entidades, más un 10% (diez por ciento) en favor del Arrendador por concepto de gastos operativos y administrativos. Cualesquiera de tales gastos por servicios proveídos por el Arrendador, deberá pagar el Arrendatario dentro de los 10 (diez) días siguientes a la facturación de los mismos. En ningún caso será responsable el Arrendador por la calidad, cantidad, falta o interrupción de tales servicios al Local Comercial.

Las Partes acuerdan en que, si el Arrendatario dejare de cumplir con la obligación de pago de las Rentas o de la Cuota de Mantenimiento, o si incumpliera en alguna de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato de Arrendamiento, entonces el Arrendador podrá suspender el suministro de los servicios que éste le provea.



El Arrendatario no instalará equipo que pueda exceder la capacidad de cualquier instalación de servicios públicos según se especifican en el Reglamento y en el Manual. Si el Arrendatario requiriese instalaciones adicionales de servicios públicos, previo consentimiento del Arrendador, las mismas serán instaladas a cargo y costa de él mismo Arrendatario conforme a lo establecido en el Reglamento o el Manual.

El Arrendatario acepta que el Arrendador y/o la Administración del Centro Comercial tendrán derecho, avisando al Arrendatario o sin necesidad de ello en caso de emergencia (entendiéndose como caso de emergencia a toda aquella situación en la que el Arrendador deba de actuar de inmediato y sin la posibilidad de avisar al Arrendatario sobre dicha situación, con la finalidad de prevenir un daño o un perjuicio inmediato o futuro), de cortar o discontinuar el servicio de gas, agua, electricidad y cualesquier otro cuando tal corte sea necesario para hacer reparaciones o modificaciones al Centro Comercial o al Local Comercial. Tal acto realizado por el Arrendador y/o la Administración del Centro Comercial, no se considerará como perturbación o molestia de la posesión del Local Comercial ni se considerará como un supuesto para retener el pago de la Renta ni el pago de la Cuota de Mantenimiento.

En caso de que cualquier autoridad dictara cualquier medida ordenando que se redujere el consumo de energía o agua o si el Arrendador y/o la Administración del Centro Comercial voluntariamente eligieran cooperar con cualquier autoridad con el mismo propósito, incluyendo, sin limitarse, la reducción de horas de operación o uso de luz o agua, entonces el Arrendatario cumplirá tal requerimiento. Tal cumplimiento no dará derecho al Arrendatario a la suspensión o disminución de la Renta o Cuota de Mantenimiento, o a daños o perjuicios por cualquier afectación o inconveniencia que le resultare de lo anterior, ni se considerará ello como perturbación o molestia a su posesión.

Los impuestos y derechos que le correspondan al Arrendatario en virtud de dicha calidad, deberán ser pagados por el Arrendatario de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**Vigésima. - Cesión o Subarrendamiento.**

El Arrendatario no podrá de cualquier forma transferir o ceder parcial o totalmente sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato de Arrendamiento y no podrá dar en subarrendamiento todo o parte del Local Comercial ni permitirá de forma alguna que terceros ocupen el mismo sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento puede ser negado por cualquier causa o razón.

Sin importar cualquier cesión, si es aprobada por el Arrendador, el Arrendatario será en todo tiempo completa y solidariamente responsable del pago de la Renta, las Cuotas de Mantenimiento y el cumplimiento de todas las obligaciones del Arrendatario bajo este Contrato. La aceptación de una cesión no implicará ni se entenderá como la aceptación de cesiones posteriores o como dispensa de la obligación de obtener aceptación de cesiones subsecuentes. Si el cesionario del Arrendatario incumple este Arrendamiento, el Arrendador podrá proceder directamente en contra del Arrendatario sin necesidad de interponer algún requerimiento, juicio o recurso en contra del cesionario.

El Arrendador podrá transferir o ceder, todo o en parte, cualquiera de sus derechos bajo este Contrato, en especial, el derecho de cobro de la Renta o cualquier otro pago que tenga que hacer el Arrendatario bajo este Contrato.

**Vigésima Primera. - Expropiación del Centro Comercial.**

En caso de que el Centro Comercial o parte de éste, o el Local Comercial fuera expropiado por causas de utilidad pública, el Arrendador tendrá derecho a dar por terminado este Contrato de Arrendamiento sin perjuicio para ninguna de las Partes y cualquier cantidad que recibiere como indemnización en virtud de tal expropiación pertenecerá exclusivamente al Arrendador.

**Vigésima Segunda. - Causas de Rescisión del Contrato de Arrendamiento.**

En forma enunciativa más no limitativa, serán Causas de Rescisión ("Causas de Rescisión") del presente Contrato de Arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial alguna:

1. El hecho de que el Arrendatario no cumpla puntualmente con (i) el pago de la Renta, (ii) Gastos por Cobranza, (iii) Cuota de Mantenimiento y cualesquiera aportaciones al Centro Comercial conforme a este Contrato de Arrendamiento y al Reglamento o (iv) demás conceptos de pago estipulados en este Contrato de Arrendamiento;
2. El hecho de que el Arrendatario incumpla con cualquiera de sus obligaciones contenidas en este Contrato distintas a las obligaciones de pago;
3. El hecho de que el Arrendatario realice actividades restringidas relativas al uso y funcionamiento del Local Comercial o incurriera en alguno de los Usos Prohibidos;
4. El hecho de que cualquier declaración efectuada por el Arrendatario en el presente Contrato resulte falsa;
5. El hecho de que cualquier certificación, reporte, póliza o documento que debiera ser entregado por el Arrendatario al Arrendador en relación y bajo lo establecido en este Contrato de Arrendamiento, contenga información falsa;



6. El hecho de que el Arrendatario realice cualquier acto u omisión contrario a las normas y disposiciones contenidas en el Reglamento o en el Manual;
7. El hecho de que el Arrendatario incumpla con cualquier otra de las obligaciones o pactos contenidos en el presente Contrato de Arrendamiento, el Reglamento o el Manual o incurra en incumplimiento que conforme al Código Civil deba ser causal de rescisión de este Contrato de Arrendamiento;
8. El hecho de que el Arrendatario o un tercero demande la declaración de concurso mercantil del Arrendatario, o si el Arrendatario cede sus bienes para beneficio de sus acreedores, o por la admisión por escrito del Arrendatario de su incapacidad para pagar sus deudas en general a su vencimiento, o su consentimiento para la designación de un conciliador, síndico, interventor o liquidador, o que el Arrendatario pretenda obtener una resolución de concurso o una resolución de naturaleza similar conforme a las leyes aplicables de México, incluyendo, sin limitar, el Código Civil aplicable al lugar de residencia o la Ley de Concursos Mercantiles; o que mediante resolución judicial se le designe un síndico, interventor o liquidador para sí mismo o para cualesquiera de sus bienes, o se haya emitido respecto del Arrendatario o sus bienes una resolución relativa a quiebras, concurso, reestructuración de pasivos, quitas sobre sus deudas, o instaurado un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso o reestructuración de pasivos o se haya dictado providencia precautoria o medida cautelar alguna, y que cualquiera de dichos procedimientos subsista sin cancelarse por un período de sesenta (60) días;
9. El hecho de que por causas imputables al Arrendatario sea clausurado el Local Comercial;
10. El hecho de que el Arrendatario no abra el negocio que instalará en el Local Comercial al público;
11. El hecho de que el Arrendatario deje de operar el negocio que instalará en el Local Comercial;
12. El hecho de que el Arrendatario cambie el giro autorizado para el Local Comercial sin autorización del Arrendador;
13. El hecho de que se emplace a huelga el Arrendatario;
14. Cualquier otra causa establecida por ley; y
15. La falta de póliza de seguro y/o sus renovaciones.

En caso de que el Arrendatario haya incurrido en una causa para rescindir el presente Contrato de Arrendamiento y/o el Arrendador decida darlo por terminado, el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador, además de las contraprestaciones a que tiene derecho este último conforme al presente Contrato de Arrendamiento, una pena convencional equivalente al pago de 6 (seis) Rentas en vigor en dicha fecha, a excepción de lo establecido en el punto número 11 (once) anterior, ya que para este caso se pagará una pena convencional de 8 (ocho) Rentas en vigor en dicha fecha.

**Vigésima Tercera. - Eventualidades.**

NO APLICA, POR LO QUE SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO.

**Vigésima Cuarta. - Reembolsos.**

El Arrendador podrá pagar previo aviso por escrito al Arrendatario cualquier suma de dinero por virtud de falta, negligencia o rechazo del Arrendatario a cumplir o hacer cualesquiera de tales términos, condiciones u obligaciones, las cantidades de dinero así pagadas por el Arrendador deberán ser reembolsados a éste por el Arrendatario junto con el pago inmediato de la siguiente Renta. Si el Arrendatario no pagare al Arrendador cualesquier suma de dinero cuando su pago se venza conforme a este Contrato de Arrendamiento o si el Arrendador pagare cualesquier suma de dinero o hiciera cualesquier acto que requieran pago de dinero como antes se anotó, tales cantidades de dinero causarán intereses a favor del Arrendador y a cargo del Arrendatario desde la fecha del respectivo vencimiento o desde la fecha en que el Arrendador hubiera hecho los respectivos pagos, según fuere el caso, a la tasa de intereses moratorios establecida en la Cláusula Quinta del presente Contrato de Arrendamiento.

**Vigésima Quinta. - Uso del Local Comercial por parte del Arrendador.**

El Arrendador tendrá el derecho exclusivo de usar todo o parte de los techos y muros exteriores del Local Comercial para cualquier fin, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento y el Manual, para instalar en relación a la construcción del mismo, andamios temporales y otros elementos de construcción sobre el exterior del Local Comercial, en el entendido de que el acceso al Local Comercial no será impedido; así como también para instalar, mantener, usar, reparar y reemplazar líneas, ductos, conductos y cableado que atraviesen el Local Comercial y den servicios a otras partes del Centro Comercial, en lugares en los que no se interfiera materialmente con el uso por el Arrendatario del Local Comercial. En adición a lo anterior, el Arrendador puede hacer el uso que desee de las paredes laterales y traseras del Local Comercial, en el entendido de que no haya intrusión dentro del área del Local Comercial.

**Vigésima Sexta. - Sustancias Peligrosas.**

Con excepción de lo establecido expresamente por el Arrendador en este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario no permitirá, ni realizará, el uso, almacenamiento, generación, disposición o desecho de Sustancias Peligrosas dentro del Local Comercial y el Arrendatario inmediatamente deberá, bajo su propio costo, investigar y/o llevar a cabo las acciones que sean necesarias y razonables, ya sea que hayan sido ordenadas o solicitadas, para limpiar cualesquier contaminación, y deberá dar

mantenimiento, seguridad y vigilancia al Local Comercial o a los locales adyacentes, cuando el Arrendatario la haya causado o haya contribuido materialmente, o en los casos en la que se haya producido o se haya involucrado cualesquier Sustancia Peligrosa traída al Local Comercial durante el Plazo del Arrendamiento, ya sea por el Arrendatario o por cualesquier tercero.

El Arrendatario deberá indemnizar y mantener libre y a salvo al Arrendador de cualesquier responsabilidad relacionada con todo reclamo, daño, multa, penalidad, costo, gasto, sentencia, o cualesquier otra obligación de cualquier tipo (incluyendo sin limitación, cualesquiera y todas las cantidades pagadas por acuerdos o arreglos extrajudiciales, gastos de abogados, consultores y expertos) que se originen por el Arrendatario, sus agentes, empleados, contratistas o invitados durante el Plazo de Vigencia, o durante cualquier extensión del mismo, en relación al uso, almacenamiento, generación o desecho de Sustancias Peligrosas dentro del Local Comercial. Las obligaciones del Arrendatario incluirán, sin limitación, los efectos de la contaminación o el daño causado a personas, propiedades o al medio ambiente ocasionado o sufrido por el Arrendatario, y los costos de investigación, limpieza, desecho, restauración y/o aminoración, y deberán de extenderse a después de la vigencia de este Arrendamiento. Ningún acuerdo de terminación cancelación o rescisión celebrado entre el Arrendador y el Arrendatario liberará al Arrendatario de sus obligaciones relacionadas con Sustancias Peligrosas, a menos que el Arrendador específicamente esté de acuerdo por escrito y que dicho acuerdo por escrito haga referencia a esta Cláusula Vigésima Sexta.

El término "Sustancias Peligrosas" utilizado para efectos de este Contrato, significará cualesquier sustancia tóxica, inflamable, reactiva, radioactiva, o corrosiva, o cualquier material regulado por las "Leyes Ambientales". El término "Leyes Ambientales" significará cualesquiera y todas las leyes, reglamentos, resoluciones, órdenes, y permisos relacionados con la seguridad y la salud, así como con la protección del medio ambiente dentro de la República Mexicana.

En caso de que el Arrendatario se dé cuenta o tenga razones para creer que una Sustancia Peligrosa ha sido introducida dentro, sobre o en el Centro Comercial o en el Local Comercial, el Arrendatario deberá notificar inmediatamente por escrito de este hecho al Arrendador, y proporcionar al Arrendador una copia del reporte, aviso, reclamo o cualquier otro documento que refleje la presencia de dicha Sustancia Peligrosa.

**Vigésima Séptima. - Certificado de Desestimación.**

El Arrendatario le entregará al Arrendador dentro de los 10 (diez) días siguientes al día en que el Arrendador lo solicite, una declaración por escrito en la que certifique que: (i) ninguno de los términos o disposiciones de este arrendamiento han cambiado (y en caso de que hubiesen cambiado, establecerá en qué términos ha cambiado); (ii) este Arrendamiento no ha sido cancelado o terminado; (iii) la última fecha de pago de la Renta y de otros cargos y el período comprendido por dichos pagos; (iv) el Arrendador no se encuentra en incumplimiento del Contrato de Arrendamiento (o si se reclama que el Arrendador está en incumplimiento, se deberán establecer en detalle las causas de incumplimiento); y (v) cualesquier otra información relacionada con el Arrendatario o el Arrendamiento según lo solicite el Arrendador o cualesquier otro prospecto comprador o prestamista. El Arrendador podrá entregar dicha declaración del Arrendatario a cualesquier prospecto comprador o prestamista y dicho prospecto comprador o prestamista podrá concluir que dicha declaración es correcta y verdadera. En caso de que el Arrendatario no entregue dicha declaración al Arrendador dentro del término de 10 (diez) días antes mencionado, el Arrendador, y cualesquier prospecto comprador o prestamista podrán presumir definitivamente (y el Arrendatario no podrá negarlo) que: (i) los términos y disposiciones de este Arrendamiento no han sido cambiados con excepción de los señalados por el Arrendador; (ii) este Arrendamiento no ha sido cancelado o terminado con excepción de lo señalado por el Arrendador; (iii) no más de un mes de Renta y otros cargos han sido pagados por adelantado; y (iv) el Arrendador no se encuentra en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento.

**Vigésima Octava. - Jurisdicción y Ley aplicable.**

Las Partes se sujetan al Código Civil del Distrito Federal para todo lo no previsto en el presente Contrato de Arrendamiento, así como para la interpretación, ejecución y cumplimiento del mismo. Consecuentemente, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, respecto a cualquier acción o procedimiento, interpretación y cumplimiento de todo lo pactado en el presente contrato, renunciando expresamente a cualquier jurisdicción que les pudiera corresponder en virtud de sus domicilios.

**Vigésima Novena. - Totalidad del Contrato.**

Este documento contiene y refleja integralmente los acuerdos entre las Partes, por lo que acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad a este Contrato de Arrendamiento.

**Trigésima. - Modificaciones.**

Ninguna modificación, cambio, ampliación, reducción o sustitución parcial o total a los términos y condiciones pactados en este Contrato de Arrendamiento o renuncia de cualquiera de las cláusulas tendrá efectos jurídicos, a excepción de que se otorguen por escrito, firmado conjuntamente por el Arrendador y el Arrendatario.



**Trigésima Primera. - Avisos y Notificaciones.** Cualesquier aviso y notificación, solicitudes, requerimientos, exigencias, aprobaciones, consentimientos u otras comunicaciones que el Arrendador o el Arrendatario puedan o deban otorgarse entre sí conforme al presente Contrato de Arrendamiento, serán por escrito y remitidas a la otra parte a su domicilio señalado a continuación o al Local Comercial, si tales comunicaciones fueran destinadas al Arrendatario, o a aquellos otros domicilios para comunicaciones por escrito que las partes puedan designar y se comuniquen entre sí.

**Al Arrendador:** Avenida del Conscripto # 360  
Planta Baja Local LA004,  
Colonia Lomas Hipódromo,  
Naucalpan de Juárez, Estado de México, CP.53900

**El Arrendatario:** Ave. Industrial La Paz No. 200  
Col. Industrial La Paz Pachuca de  
Soto, Hidalgo C.P.42092  
y/o el Local Comercial arrendado indistintamente.

**Trigésima Segunda. - Obligado Solidario.**  
"No Aplica, por lo que se deja en blanco intencionalmente".

**Trigésima Tercera. - Subordinación.**

El Arrendatario está de acuerdo en que este Arrendamiento y los derechos del Arrendatario contenidos en este Contrato podrán ser sujetos, o podrán subordinarse a fideicomisos, intereses, hipotecas, arrendamientos maestros o cualesquier otra figura jurídica, así como cualesquiera y todas las modificaciones, renovaciones, extensiones, consolidaciones y reemplazos del mismo que en este momento o después constituyan un gravamen o afecten al Centro Comercial o al Local Comercial; dicha subordinación surtirá sus efectos sin necesidad de la ejecución de algún documento por parte del Arrendatario con la finalidad de constatar, o que surta efectos la subordinación. Asimismo, el Arrendatario tendrá el derecho de subordinar o causar que se subordine cualquiera de dichos documentos en este Arrendamiento, en caso de terminación o traspaso de las propiedades o intereses del Centro Comercial del Arrendador por motivos de cualesquier terminación o cierre de cualquiera de dichos documentos. El Arrendatario deberá, sin importar dicha subordinación, sujetarse y volverse el Arrendatario del sucesor de los intereses del Arrendador a la opción de dicho sucesor de los intereses.

**Trigésima Cuarta. - Limitación de la Responsabilidad.**

Ningún propietario del Centro Comercial tendrá ninguna responsabilidad bajo este Contrato, con excepción de los incumplimientos de las obligaciones por parte del Arrendador que ocurran mientras sea el propietario del Centro Comercial. Cualquiera responsabilidad del Arrendador por incumplimiento bajo este Contrato, o por incumplimiento del Arrendador de cualesquiera de sus obligaciones bajo este Contrato, estará limitada únicamente a su interés en el Centro Comercial y en ninguna circunstancia deberá ser personalmente responsable bajo este Contrato ni se le afectarán cualesquier otra propiedad o activos. Los términos de esta Cláusula Trigésima Cuarta aplicarán también en el caso de que el tenedor de cualquier fideicomiso o hipoteca que grave al Centro Comercial, o cualesquier compra o transferencia de conformidad con el pre-cierre o traspaso del Centro Comercial bajo cualquier instrumento, se convierta en el Arrendador.

**Trigésima Quinta. - Reubicación.**

A la solicitud del Arrendador, y de común acuerdo con el Arrendatario deberá desocupar el Local Comercial y renunciar a sus derechos en relación al mismo, siempre y cuando el Arrendador otorgue al Arrendatario un espacio sustituto dentro del Centro Comercial, y que dicho espacio sea razonablemente comparable en tamaño, diseño, acabados e instalaciones al Local Comercial, y que el Arrendador se haga cargo de los gastos de mudanza del Arrendatario y de sus bienes ubicados en el Local Comercial al nuevo espacio de tal manera que se minimicen tanto como sea posible, cualesquier interferencia indebida con las operaciones de negocio del Arrendatario. Cualquier espacio que sustituya al Local Comercial será considerado como el antiguo Local Comercial, y será ocupado bajo los mismos términos, disposiciones y condiciones establecidos en este Contrato de Arrendamiento.

**Trigésima Sexta. - Estados Financieros.**

"No Aplica, por lo que se deja en blanco intencionalmente".

**Trigésima Séptima. - Causas de Fuerza Mayor.**

Ni el Arrendador ni el Arrendatario serán responsables por atrasos en el cumplimiento de sus obligaciones cuando sean causadas por eventos de la naturaleza, imposibilidad para obtener materiales o personal o sustitutos de los mismos, restricciones gubernamentales, disposiciones gubernamentales, control del gobierno, retraso en la expedición de permisos, acciones hostiles de enemigos o del gobierno, alborotos civiles, fuego o cualquier otra eventualidad, y cualesquier otra causa fuera del control razonable del Arrendador o del Arrendatario (en lo sucesivo denominado "Causas de Fuerza Mayor"); sin



que pueda considerarse la falta de pago o problemas financieros como una Causa de Fuerza Mayor.

**Trigésima Octava. - Autorización del Buró de Crédito.**

"No Aplica, por lo que se deja en blanco intencionalmente".

**Trigésima Novena. - Entrega del Local Comercial.**

El Arrendatario y el Arrendador acuerdan que el Local Comercial se encuentra operando y en posesión física del Arrendatario en la fecha de firma del presente contrato.

**Cuadragésima. - Parte Predominante.**

En cualquier procedimiento judicial iniciado por cualquiera de las partes en relación al Arrendamiento, la parte que no sea favorecida en la sentencia dictada por la autoridad competente, pagará los costos de dicho procedimiento judicial, incluyendo los gastos razonables de abogados y los gastos del juicio incurridos por la parte que se haya beneficiado con la sentencia y con cualquier otro recurso interpuesto.

**Cuadragésima Primera. - Ley Federal para La Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.**

**El Arrendatario por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad manifiesta que:**

- I. Los recursos que destine al cumplimiento del presente Contrato, son y en todo momento serán provenientes de fuentes lícitas.
- II. Declara el Arrendatario que conoce las disposiciones contenidas en la Ley Nacional de Extinción de Dominio y los hechos susceptibles a ella, por lo que se obliga a sacar en paz y a salvo a el Arrendador, sin limitar, de cualquier responsabilidad, reclamo, demanda, multa, sanción, requerimiento, derivado del conocimiento que tenga de actividades originadas por la operación del giro en el local comercial, provenientes de recursos de procedencia ilícita, de un hecho ilícito, por la existencia de un bien de origen o destino ilícito. Dicho supuesto se hace extensivo a cualquier tercero operador o personal subcontratado por aquél.
- III. Conoce y se obliga: (i) a cumplir con la legislación en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, incluyendo, sin limitar, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, (ii) a proporcionar cualesquier documentos que requieran para dar cumplimiento a lo señalado en dichos ordenamientos y en este acto lo autoriza para que los datos y documentos relativos a su identificación se puedan proporcionar a cualquier autoridad que lo solicite.

Enteradas las Partes del alcance y contenido del presente Contrato de Arrendamiento, y con pleno reconocimiento de la personalidad de las mismas, lo firman de conformidad en Pachuca de Soto, Hidalgo con fecha **01 (primero) de enero del 2024 (dos mil veinticuatro)**.

**EL ARRENDADOR**

GLIDER PACHUCA, S. DE R.L. DE C.V. POR CONDUCTO DE SU  
REPRESENTANTE LEGAL, SERVICIOS DE ASISTENCIA PG, S.  
DE R.L. DE C.V.

Representada por:

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Carla Rangel Giacosa  
Representante Legal

**EL ARRENDATARIO**

COMISION DE AGUAY ALCANTARILLADO DE SISTEMAS  
INTERMUNICIPALES

Representado por:

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Juan Evel Chávez Trovamala  
Director General



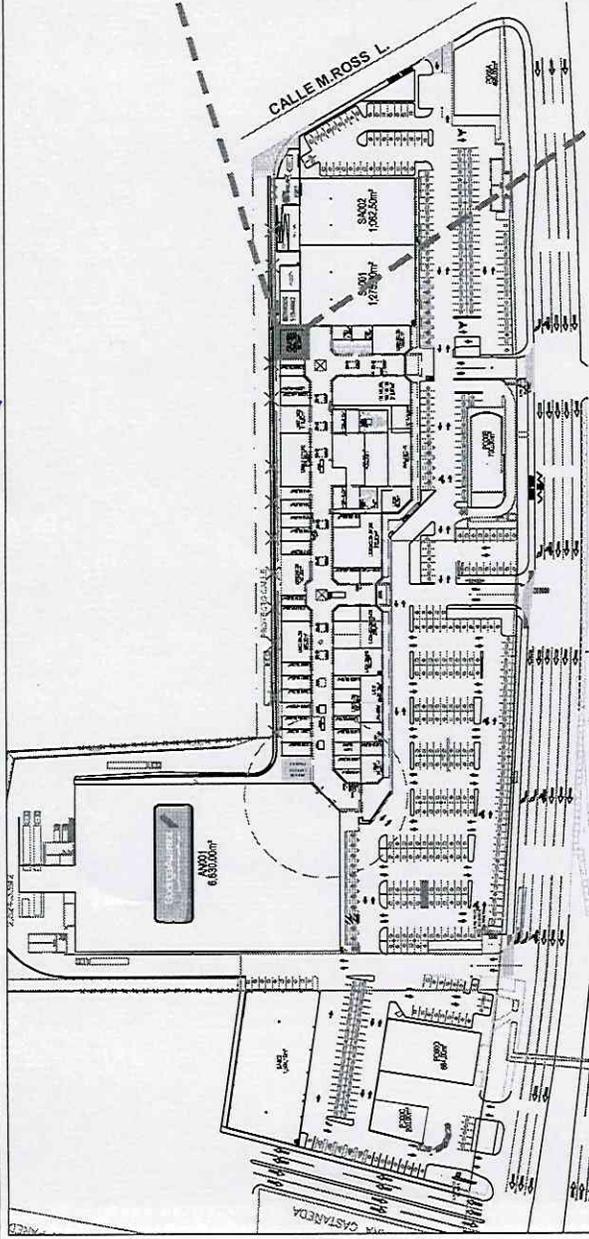


PLANGRUP

CAASIM  
LD001-LD002  
86.70m<sup>2</sup>

2

*[Handwritten signature]*  
Jorge Eche



PERSONAL RUC  
Carrera Pedernales-Tulcingo  
Caj. Abasco Maribac,  
C.P. 42181,  
Municipio de Mineral de la  
Fiducia Hidalgo,  
Tel. 01 77 10 06 07



*[Blank space]*

*[Blank space]*

ANEXO 1  
CAASIM  
LOCAL LD001 y LD002 - 86.70 m<sup>2</sup>

PLAZA UNIVERSIDAD

AV. MEXICALCATEPEC 1200  
CALLE 15 DE SEPTIEMBRE 1000  
C.P. 42181  
TEL. 01 77 10 06 07



DIRECTORIO COMERCIAL

Nombre	OSO S
Actividad	
Propietario	
Fecha de inscripción	



**Anexo "A"**  
**REGLAMENTO DE ADMINISTRACION, OPERACION Y FUNCIONAMIENTO**  
**DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA UNIVERSIDAD"**

**TITULO PRIMERO**  
**DEFINICIONES Y DESTINO**

**CAPITULO 1**  
**DEFINICIONES**

**Artículo 1o.** El presente reglamento es de observancia obligatoria para todos los Arrendatarios de Locales Comerciales del Centro Comercial.

**Artículo 2o.** Para los efectos de la aplicación del presente reglamento se establecen para fines explicativos más no limitativos las siguientes definiciones:

**Administración.-** Significa el Arrendador o la persona física o moral que éste designe, quien llevará a cabo las actividades de administración del Centro Comercial.

**Área Común.-** Significa aquellas áreas del Centro Comercial no incluidas en el Contrato de Arrendamiento, las cuales el Arrendador tiene la posesión y el derecho exclusivo de uso y disfrute sobre ellas y que solamente son utilizadas transitoriamente por los visitantes y clientes (público) del Centro Comercial y de interés común para el Arrendador y Arrendatarios.

**Área Restringida.-** Significa los lugares destinados a la operación del Centro Comercial, en que se encuentran las instalaciones o equipos necesarios para su funcionamiento.

**Arrendatario.-** Significa la persona física o moral que celebró Contrato de Promesa de Arrendamiento, o en su caso del Sub Arrendamiento, y Arrendamiento con el Arrendador para el arrendamiento de algún Local Comercial en el Centro Comercial.

**Centro Comercial.-** Significará, según fuere modificado de tiempo en tiempo, el terreno y las edificaciones y cualquier otras mejoras que constituirán y que integran el Centro Comercial "PLAZA UNIVERSIDAD" (en lo sucesivo **EL CENTRO COMERCIAL**) que está situado en Carretera Pachuca-Tulancingo No. 1000 (frente a la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo), en Carboneras, Municipio de Mineral de la Reforma, en el Estado de Hidalgo, C.P. 42181.

**Contrato de Arrendamiento.-** Significa el Contrato de Arrendamiento celebrado entre la sociedad mercantil denominada **GLIDER PACHUCA, S. DE R.L. DE C.V.**, y cada Arrendatario del Centro Comercial sobre el arrendamiento de algún Local Comercial, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Contrato de Promesa de Arrendamiento.

**Costo Porcentual Promedio.-** Significa el índice mensual que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o publicación que lo sustituya, en referencia al Costo para la captación de recursos que fue utilizado por las Instituciones Bancarias, del cual se determina un promedio que se expresa en términos porcentuales.

**Gastos Comunes.-** Significa las cantidades que pagarán los Arrendatarios a la Administración como contribución para cubrir los gastos de administración, mantenimiento, conservación, vigilancia y operación de áreas comunes, instalaciones y servicios generales del Centro Comercial.

**Giro.-** Significa el destino comercial único del Local Comercial indicado en el Contrato de Arrendamiento.

**Local Comercial.-** Significa cada una de las áreas exclusivas en que se divide el Centro Comercial para ser ocupadas y destinadas al establecimiento de una negociación mercantil en los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento.

**Manual.-** Significa el conjunto de reglas y disposiciones, las cuales son de observancia obligatoria para todos los Arrendatarios en relación a toda adecuación, remodelación, reparación y cualquier obra en los Locales Comerciales. El Manual forma parte integrante del Contrato de Promesa de Arrendamiento y Contrato de Arrendamiento.

**Arrendador o en su caso Sub Arrendador.-** Significa la sociedad mercantil denominada **GLIDER PACHUCA, S. DE R.L. DE C.V.**, quien tiene facultades y derechos en usar el terreno, construir y arrendar los Locales Comerciales que integran el Centro Comercial.

**Plano.-** Significa y se referirá al general, que comprende la totalidad del Centro Comercial y a los particulares que se refieren a los Locales Comerciales.



**Reglamento.-** El presente reglamento de administración, operación y funcionamiento del Centro Comercial, que forma parte integrante del Contrato de Promesa de Arrendamiento y Contrato de Arrendamiento.

**CAPITULO II  
DESTINO DEL CENTRO COMERCIAL**

**Artículo 3o.-** El Centro Comercial está destinado al establecimiento y operación, en sus respectivos Locales Comerciales, de negociaciones mercantiles que ejercen actividades comerciales o no lucrativas dentro de cualquier giro establecido en el Contrato de Arrendamiento con apego a las leyes, buenas costumbres, usos mercantiles, probidad y prácticas leales al libre comercio y sujetos al presente Reglamento y Manual.

**TITULO SEGUNDO  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS**

**CAPITULO I  
EN RELACION A LOS LOCALES COMERCIALES**

**Artículo 4o.-** El Arrendador podrá arrendar, utilizar, enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma los Locales Comerciales y/o áreas comunes sin que para ello requiera el consentimiento de los Arrendatarios.

**Artículo 5o.-** Los Arrendatarios podrán hacer en el interior del Local Comercial, previa autorización por escrito del Arrendador o la persona que éste autorice, cualquier reparación o modificación, siempre que no se afecten o alteren los pisos, techos, las paredes maestras, muros medianeros, las vidrieras, la vista exterior, la estructura u otras áreas o instalaciones comunes y sujetándose a lo establecido en el Manual.

Cualquier modificación al interior de un Local Comercial, deberá notificarse previamente a la Administración la cual vigilará que tal modificación se apegue al Manual una vez obtenida la autorización correspondiente del Arrendador o la persona autorizada por éste.

Los Arrendatarios por ningún motivo obstaculizarán los accesos a las áreas comunes y las puertas a dichos accesos no se ocultarán o disfrazarán en forma alguna.

**Artículo 6o.-** El Arrendatario está obligado a usar el Local Comercial en los términos, condiciones y con el giro y nombre comercial establecidos en el Contrato de Arrendamiento, observando y cumpliendo las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y Manual.

**Artículo 7o.-** Los Arrendatarios usarán los Locales Comerciales que les correspondan según el Contrato de Arrendamiento respectivo, en forma ordenada y tranquila y sin lesionar o menoscabar los intereses de los demás Arrendatarios. No los destinarán a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni a giros comerciales distintos a los autorizados en el Reglamento y Contrato de Arrendamiento, ni efectuarán obras o actos que comprometan la solidez, seguridad, estética, comodidad o vista exterior del Centro Comercial, ni incurrirán en omisiones que produzcan los mismos resultados.

**Artículo 8o.-** Cada Arrendatario estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que utilice en el Local Comercial conforme a su naturaleza, y deberá abstenerse de llevar a cabo todo acto que impida, dañe o haga menos eficiente la operación o el uso de los servicios o instalaciones generales o en otros Locales Comerciales.

**Artículo 9o.-** Los Arrendatarios deberán permitir el paso o acceso del área que ocupan a las personas que con autorización del Arrendador o aquella persona facultada por éste o de la Administración se encarguen de efectuar la reparación, revisión, inspección o mantenimiento que se requiera para el buen funcionamiento o aspecto del Centro Comercial o por cualquier otro motivo legal.

**Artículo 10o.-** Sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador o aquella persona facultada por éste o la Administración, queda prohibido introducir, colocar o instalar en los Locales Comerciales:

- (i) Aparatos o instrumentos peligrosos, substancias explosivas, corrosivas, inflamables, malolientes o que provoquen molestias a terceros.
- (ii) Aparatos que generen más de (250 BTU's) por hora o por metro cuadrado.
- (iii) Aparatos que generen sonidos con intensidades mayores de 50 decibeles medidos a una distancia de 2 (dos) metros de la fuente, salvo lo establecido en El Manual.
- (iv) Aparatos o instrumentos que produzcan vibraciones o impactos molestos a terceros.
- (v) Cargas vivas mayores de 500 kg. por metro cuadrado desglosadas en la forma siguiente:

Bienes Muebles en general: 300 kg. por metro cuadrado.  
Acabados de pisos: 50 kg. por metro cuadrado.  
Muros Divisorios: 150 kg. por metro cuadrado.

2.

(vi) Habitaciones, salas de juego, planteles de enseñanza, reuniones públicas, clubes sociales, sindicatos, clubes nocturnos, bares, centros de espectáculos o cualesquiera otro no autorizado dentro del Reglamento y Contrato de Arrendamiento.

**Artículo 11o.-** Salvo aprobación por escrito de la Administración o del Arrendador o aquella persona facultada por éste, las puertas de acceso a los Locales Comerciales deberán ser conservadas en su estado original, únicamente se permite poner vidrio. Quedando prohibido poner anuncios, letreros, pintaras, fondearlas o recubrir las con cualquier otro material de cualquier tipo.

**Artículo 12o.-** Cada Arrendatario es responsable de celebrar el contrato de prestación de servicios telefónicos, de suministro de energía eléctrica y otros servicios que se requieran en el Local Comercial, siendo a cargo exclusivo del Arrendatario todos los pagos correspondientes por su debido uso conforme al giro autorizado y siendo responsable en el pago de daños causados a terceros por dicho uso.

**Artículo 13o.-** Todo Arrendatario está obligado a cumplir y hacer cumplir las siguientes normas de uso y operación:

(i) No otorgar ni permitir el uso por cualquier medio de áreas del Local Comercial a terceros, salvo con la autorización previa y por escrito del Arrendador o aquella persona facultada por éste, quien a su vez notificará a la Administración.

(ii) Obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la apertura, uso y funcionamiento de cada Local Comercial, o del negocio comercial que funcione en él, y cumplir con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones de las autoridades correspondientes.

(iii) Cada Local Comercial está obligado a operar su negocio, excepto que se encuentre con la autorización expresa y por escrito de la Administración o del Arrendador o la persona facultada por éste.

(iv) Se requerirá de autorización previa y por escrito del Arrendador o la persona facultada por éste, para instalar anuncios o cualquier tipo de publicidad dentro de cada Local Comercial o en la fachada exterior del mismo.

(v) El Arrendador o la persona o personas por él o por la Administración autorizadas, podrán ingresar a los Locales Comerciales para verificar que se esté cumpliendo con las obligaciones contenidas en este Reglamento y el Manual, debiendo permitir el Arrendatario el acceso a dichas personas, sin necesidad de ningún aviso o notificación anterior.

(vi) Colectar y conservar la basura y los desperdicios de cada Local Comercial en los recipientes y lugares que especifique la Administración, salvo que el giro que funcione en un determinado Local Comercial sea el de restaurante o de comida rápida de cualquier tipo, en este caso los Arrendatarios de dichos Locales Comerciales tendrán la obligación de sacar la basura y desperdicios diariamente del Centro Comercial por su cuenta y a su cargo en los términos del Reglamento.

(vii) Los aparadores, anuncios y luces exteriores de los Locales Comerciales deberán estar iluminados todos los días y dentro del horario del Centro Comercial que señala el Reglamento.

(viii) Ningún Arrendatario podrá modificar los muros que dividen su Local Comercial de otras localidades o de las áreas comunes.

(ix) Ningún Arrendatario deberá tener animales dentro de los Locales Comerciales, salvo que sea propio del giro comercial que funcione en determinado local y previamente autorizado dentro del Contrato de Arrendamiento

(x) Los Arrendatarios no deberán efectuar actos u operaciones que signifiquen competencia con dolo o mala fe con los otros comercios establecidos en el Centro Comercial, tales como ventas o subastas de mercancías resultantes de incendios, quiebras, clausuras o mercancías adquiridas específicamente con dicha finalidad de subastar. Tampoco podrá hacer promociones u ofertas que no cumplan con los requisitos establecidos por la ley.

(xi) Los Arrendatarios quedan obligados a cumplir y respetar todas y cada una de las normas contenidas en el presente reglamento que forman parte integrante del Contrato de Arrendamiento.

**Artículo 14o.-** Ningún Arrendatario podrá ampliar el área rentable del Local Comercial sin la autorización previa y por escrito del Arrendador o la persona facultada por éste.

**Artículo 15o.-** El Arrendador o la persona facultada por éste, podrá autorizar, a su entera discreción, la instalación de un entepiso o desván, siempre que la instalación no afecte alguna de las restricciones contenidas en el presente Reglamento, ni la estructura, techo o cimentación propia del edificio y realizada en los términos del Manual.

## CAPITULO II EN RELACION A OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

**Artículo 16o.-** El Arrendatario que incumpla con sus obligaciones establecidas en este Reglamento, incluyendo el pago de los gastos comunes y demás gastos e inversiones conforme a este Reglamento, o incurran en las prohibiciones o restricciones contenidas en la ley, en el presente Reglamento y el Manual del Centro Comercial, se le suspenderá el uso de las áreas, instalaciones y servicios comunes del Centro Comercial hasta que cumpla con todas sus obligaciones, independientemente de aplicársele las sanciones a que se refiere el presente Reglamento y el Contrato de Arrendamiento correspondiente.

**Artículo 17o.-** Los Arrendatarios no podrán usar las áreas comunes ni ejecutar obra alguna, ni tener injerencia de ninguna índole en relación al destino y uso que el Arrendador les dé a dichas áreas comunes.



## PLAZA UNIVERSIDAD

## REGLAMENTO

**Artículo 18o.-** Únicamente el personal que autorice por escrito la Administración, tendrán acceso a los cuartos de máquinas, almacenamiento, del equipo electrónico, el cuarto de calderas, la planta de emergencia, local de operación y las demás áreas comunes de uso restringido o señaladas como tales por la Administración.

**Artículo 19o.-** La transportación o movimiento por las áreas comunes de: basura, equipos, muebles, instrumentos de trabajo, aparatos, o de cualquier otro objeto o material, se regirá de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y Manual del Centro Comercial.

**Artículo 20o.-** Queda prohibido modificar, pintar, recubrir o decorar, así como poner anuncios o placas sobre las áreas comunes o las paredes que dan frente a las áreas comunes, excepto por autorización previa y por escrito del Arrendador o la persona facultada por éste.

Las placas que se instalen, deberán hacerse con el proceso, calidad y especificaciones que señale El Manual o las que sean aprobadas por escrito por la Administración.

Los Arrendatarios deberán mantener sus Locales Comerciales con una imagen y un prestigio comercial congruente con la alta calidad del Centro Comercial y con la de los negocios que operan en el mismo, debiéndose abstener de todo acto que impida o haga menos eficaz dicho fin.

**Artículo 21o.-** Salvo por autorización previa y por escrito del Arrendador o la persona facultada por éste, la parte exterior del Local Comercial, incluyendo los cristales, no podrán modificarse en forma alguna; tampoco podrán colocarse anuncios, ni abrirse otras puertas, ventanas o huecos a las ya existentes.

**Artículo 22o.-** Ningún Arrendatario deberá ocupar y obstaculizar las áreas comunes ni dejar objetos o desperdicios en los mismos. En todo caso, la Administración gozará de facultades necesarias para exigir el cumplimiento de estas disposiciones y en su caso, realizar los actos necesarios para desobstaculizar el área afectada, con cargo al Arrendatario.

**Artículo 23o.-** Los Arrendatarios, no podrán por ningún motivo emprender o realizar obras de cualquier tipo en los bienes comunes o instalaciones generales, salvo autorización por escrito del Arrendador.

**Artículo 24o.-** No podrá modificarse el destino de los Locales Comerciales, sino con la autorización previa y por escrito del Arrendador o la persona facultada por éste.

**Artículo 25o.-** Los Arrendatarios que no ocupen el Local Comercial objeto del Contrato de Arrendamiento, serán responsables de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

**Artículo 26o.-** Los Arrendatarios de los Locales Comerciales no podrán variar el giro, la clase o calidad de las mercancías ni el nombre comercial convenido en el Contrato de Arrendamiento sin el consentimiento previo y por escrito otorgado por el Arrendador. El giro comercial pactado como destino del Local Comercial, deberá entenderse en sentido limitativo, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna ni siquiera a título de anexidad o conexidad.

Los Arrendatarios que contravengan esta disposición, podrán ser sancionados en los términos del presente Reglamento y el Contrato de Arrendamiento.

**Artículo 27o.-** Los Arrendatarios están obligados a pagar mensualmente a la Administración del Centro Comercial, el 20% de mantenimiento sobre la renta (Áreas comunes, Kioscos y para todos los locales menores a 150 m<sup>2</sup> y 15% de mantenimiento sobre la renta ( Todos los locales mayores a 150 m<sup>2</sup>.) en caso de diferir lo aquí señalado, el monto que prevalecerá será el señalado y acordado por las partes en el Contrato de Arrendamiento, el cual corresponde a los Gastos Comunes, en relación al presupuesto del Centro Comercial.

### TITULO TERCERO AREAS Y GASTOS COMUNES

#### CAPITULO I AREAS COMUNES

**Artículo 28o.-** Son áreas comunes del Centro Comercial:

(i) Las áreas destinadas a estacionamiento de vehículos, las calles interiores, las circulaciones para autos y peatones, los jardines, las puertas y plazas de acceso y las escaleras, siempre que no estén asignadas como Locales Comerciales.

En caso de que el Arrendador decida operar las áreas destinadas a estacionamiento de vehículos, dicha operación la llevará a cabo sin injerencia de ninguna índole por parte de ningún Arrendatario. Consecuentemente la dirección, control y cualquier otro aspecto que se relacione con la operación del estacionamiento, quedará al criterio exclusivo del Arrendador.



2.

## PLAZA UNIVERSIDAD

## REGLAMENTO

(ii) Áreas destinadas al personal de vigilancia y mantenimiento de las áreas comunes, así como los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes del Centro Comercial.

(iii) El pasillo de circulación que divide en zonas el Centro Comercial, las plazas y las escaleras de servicio.

(iv) Las obras, instalaciones, equipos, aparatos y demás objetos que si existen, sirvan al uso y disfrute común, tales como banquetas, plazas, fosas, pozos, cisternas, incineradores, escaleras, bombas y motores, redes de distribución, canales, instalaciones, obras de seguridad y ornato.

(v) Las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de equipo contra incendio que dan servicio a las áreas, instalaciones generales y servicios comunes del Centro Comercial.

El Arrendador tiene el derecho exclusivo de usar y disponer para su beneficio las áreas comunes, ningún Arrendatario tendrá injerencia alguna sobre el uso y destino de las mismas, siendo obligación de los Arrendatarios pagar su adecuado mantenimiento, adaptación y reparación, además de los gastos que sean necesarios y convenientes para su adecuado uso.

La Administración ordenará, vigilará y supervisará que se ejecuten en las áreas comunes los trabajos correspondientes sobre mantenimiento, adaptación y reparación, o cualesquiera otros para su adecuado uso.

### CAPITULO II GASTOS COMUNES

**Artículo 29o.-** Son gastos comunes del Centro Comercial a cargo de los Arrendatarios los siguientes que se indican en forma enunciativa más no limitativa:

- (i) Todas las cantidades necesarias para cubrir los gastos de administración, mantenimiento, conservación, reparación, reposición, sustitución, adición, mejoras y operación de áreas comunes, instalaciones y servicios generales.
- (ii) El costo del consumo de agua, energía eléctrica, jardinería, aire acondicionado, servicio telefónico y demás servicios que se utilizan en o para las áreas comunes, instalaciones o servicios generales.
- (iii) Los que se eroguen para asegurar la estabilidad y funcionalidad, salubridad, estética y comodidad de las áreas comunes, instalaciones y servicios generales.
- (iv) Las retribuciones, cualquiera que sea su denominación, que se cubran a la Administración, así como a empleados, trabajadores, profesionistas, técnicos, empresas y personas que presten un servicio para la administración, mantenimiento, vigilancia, seguridad y operación de las áreas comunes, instalaciones y servicios generales.
- (v) El costo de los materiales, equipos, enseres, implementos, y demás elementos utilizados para la operación, administración, mantenimiento y reposición de las áreas comunes, instalaciones y servicios generales.
- (vi) El costo de las primas del o de los seguros que contrate el Arrendador con Instituciones de Seguro legalmente autorizadas, para asegurar las áreas comunes e instalaciones generales del Centro Comercial, incluyendo Los Locales Comerciales, contra los siguientes riesgos:

- a.- Incendio, temblor, terremoto, explosión e inundación.
- b.- Responsabilidad civil general del Centro Comercial.

En las pólizas de dichos seguros, la Institución Aseguradora deberá aceptar lo que se conoce como pacto de no agresividad a terceros, de tal manera que la aseguradora no pueda exigir responsabilidad a terceros por actos u omisiones que ocasionen el pago del seguro (es decir renuncia al derecho de subrogación que tienen las compañías de seguro).

**Artículo 30.-** Los Arrendatarios están obligados a aportar en los términos del artículo 27 de este Reglamento, las cantidades necesarias para cubrir los gastos comunes del Centro Comercial. Para ello la Administración del Centro Comercial será el facultado para el cobro de las cuotas de dichos gastos comunes.

Las cuotas de los gastos comunes que corresponden a cada Arrendatario, será del 20% de mantenimiento sobre la renta( Áreas comunes, Kioscos y para todos los locales menores a 150 m2 y 15% de mantenimiento sobre la renta( Todos los locales mayores a 150 m2.) en caso de diferir lo aquí señalado, el monto que prevalecerá será el señalado y acordado por las partes en el Contrato de Arrendamiento.

En caso de requerirse la adquisición y/o reposición de implementos y/o maquinaria para las áreas comunes, servicios o instalaciones generales del Centro Comercial o que los gastos erogados del Centro Comercial no alcancen con los gastos comunes, los Arrendatarios pagarán las cantidades que les correspondan para cubrir dicho saldo.

**Artículo 31o.-** Los Arrendatarios deberán pagar sus cuotas correspondientes a los gastos comunes en forma mensual y dentro de los cinco días hábiles del mes correspondiente y en las oficinas de la Administración ubicadas dentro del Centro Comercial.

**Artículo 32o.-** Cuando no se paguen cualquiera de las cuotas señaladas en el artículo anterior en la fecha o dentro del plazo señalado en este Reglamento, el obligado deberá pagar un cargo por tardanza equivalente a dos veces la tasa mayor de TIIE, CPP o CETES a 28 días sobre las cantidades adeudadas.



**Artículo 33o.-** La falta de uno o más pagos de cuotas de gastos comunes por parte de cualquier Arrendatario, será causa suficiente de rescisión del Contrato de Arrendamiento respectivo.

**CAPITULO III  
PUBLICIDAD Y PROMOCION INSTITUCIONAL**

**Artículo 34o.-** Los Arrendatarios deberán pagar a la Administración en la proporción que le corresponda, los gastos que ocasione, en caso de existir la publicidad y promoción institucional del Centro Comercial.

**Artículo 35o.-** Para efectos del presente Reglamento "Publicidad y Promoción Institucional" se entiende como el empleo de cualquier medio y/o acto para difundir el conocimiento de la existencia y funcionamiento del Centro Comercial, en cuanto entidad independiente de los comerciantes que ahí tengan sus establecimientos comerciales, con el propósito de ser beneficiados.

**Artículo 36o.-** En caso de haber publicidad, la Administración será el encargado de dicha promoción institucional.

**Artículo 37o.-** En caso de haber publicidad, la Administración tendrá la facultad de lo siguiente:

- (i) Elaborar un plan anual de publicidad y promoción institucional.
- (ii) Fijar criterios para efectos de publicidad y promoción institucional, así como designar la empresa o compañía de tipo publicitario que desarrolle la publicidad y/o promoción institucional, estableciendo a lo que su prudencia dicte, los diseños, estilos y medios de difusión.

**TITULO CUARTO  
OPERACION DEL CENTRO COMERCIAL**

**CAPITULO I  
OPERACION**

**Artículo 38o.-** La operación del Centro Comercial estará sujeta a lo establecido en las reglas de operación contenidas en este Reglamento.

**Artículo 39o.-** El horario general y el horario particular para cada negociación o grupo de negociaciones será obligatorio para todos los Locales Comerciales que operen en el Centro Comercial.

El horario del Centro Comercial podrá ser modificado en cualquier tiempo por la Administración y deberá ser comunicado dicha modificación a todos los Arrendatarios.

**Artículo 40o.-** La introducción de mercancías a los Locales Comerciales del Centro Comercial, se hará de acuerdo con el horario, calendario y normas que determine la Administración en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 41o.-** El Arrendatario de cada negociación comercial que se instale en los Locales Comerciales, previa a su instalación, deberá obtener del Arrendador la aprobación por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificaciones de materiales y tipo de iluminación de los anuncios y letreros para instalar dentro del Local Comercial conforme al Manual.

Cada Arrendatario deberá identificar su Local Comercial por medio de un letrero luminoso instalado en el frente del local, de acuerdo con las normas establecidas en el Manual y previa autorización por escrito por parte del Arrendador o la persona facultada por éste.

**Artículo 42o.-** El Arrendador o la persona facultada por éste contratará con alguna Institución de Seguros legalmente autorizada, por lo menos los seguros que se establecen en el numeral (vi) del artículo 29 y el importe de las primas de los seguros correspondientes serán pagadas por los Arrendatarios mediante los gastos comunes.

**TITULO QUINTO  
ORGANIZACION DEL CENTRO COMERCIAL**

**CAPITULO I  
ADMINISTRACION**

**Artículo 43o.** La administración del Centro Comercial estará a cargo del Arrendador o de la persona física o moral que éste designe, quien tendrá las más amplias facultades para llevar a cabo los actos que deba ejecutar en cumplimiento a lo establecido en este Reglamento y Manual.



2.

La ejecución de los actos por parte del Administrador no tendrán injerencia los Arrendatarios, aunque podrá atender las sugerencias de éstos últimos.

**CAPITULO II  
FACULTADES, ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 44o.** Son facultades y responsabilidades de la Administración todas las establecidas en este Reglamento, y entre ellas:

- (i) Mantener en óptimas condiciones de operación y funcionamiento las áreas comunes, instalaciones y servicios generales del Centro Comercial.
- (ii) Atender la conservación, limpieza y vigilancia de las áreas comunes, instalaciones y servicios generales, pudiendo subcontratar a través de terceros dichos servicios.
- (iii) Recaudar de los Arrendatarios las cuotas correspondientes de los gastos comunes, expidiendo y entregando el recibo correspondiente.
- (iv) Llevar un libro de registro de Arrendatarios.
- (v) Suspender el uso respecto de las áreas comunes, instalaciones y servicios generales a aquellos Arrendatarios que incumplan con sus obligaciones, o con las prohibiciones o restricciones impuestas por la Ley, por el Reglamento y Manual.
- (vi) En los casos de extrema urgencia, la Administración podrá tomar las medidas necesarias para proteger los intereses del Arrendador y demás arrendatarios.
- (vii) Contratación de personal necesario para el mejor desempeño de la administración del Centro Comercial.
- (viii) Contratar, dirigir, vigilar y remover al personal administrativo o de servicio.
- (ix) Llevar la contabilidad de la Administración del Centro Comercial conforme a las reglas técnicas aplicables.

**Artículo 45o.** En caso que la Administración la realice persona nombrada por el Arrendador, aquél permanecerá en su cargo por tiempo indefinido, empero, el Arrendador podrá revocar en cualquier momento dicho nombramiento y a su exclusivo y libre criterio.

**CAPITULO III  
INCUMPLIMIENTO DE LOS  
ARRENDATARIOS**

**Artículo 46o.-** Conforme lo dispone el Contrato de Arrendamiento celebrado por los Arrendatarios para el uso temporal de los Locales Comerciales, el incumplimiento a cualesquier obligación impuesta en este Reglamento y/o Manual, será causa suficiente de rescisión del Contrato de Arrendamiento respectivo y la prohibición del uso de las áreas comunes, instalaciones y servicios generales.

**CAPITULO IV  
SUB-ARRENDAMIENTO, CESION, TRASPASO O GRAVAMEN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE  
LOCALES COMERCIALES.**

**Artículo 47o.-** Ningún Arrendatario podrá ceder, gravar, traspasar, sub-arrendar o de cualquier otra forma transferir los derechos y obligaciones derivados de su correspondiente Contrato de Arrendamiento, sin la previa autorización por escrito por parte del Arrendador.

**Artículo 48o.-** Cuando el plazo de algún Contrato de Arrendamiento llegue a su vencimiento y existiere algún tercero interesado en arrendar el Local Comercial de que se trate, invariablemente el Arrendador, si satisface sus intereses, celebrará con dicho tercero el nuevo contrato de arrendamiento correspondiente.

Cuando cualquier Arrendatario no cumpla con las obligaciones a su cargo señaladas en este reglamento, en el manual o en el contrato de arrendamiento que celebre para obtener el uso del Local Comercial, La Administración y/o Arrendador podrán, en su caso, ejercer a su elección las acciones legales que correspondan.

**CAPITULO V  
DAÑOS Y PERJUICIOS**

**Artículo 49o.-** En todos los casos de incumplimiento por parte de alguno de los Arrendatarios a las obligaciones que les corresponden conforme al presente Reglamento o el Manual, El Arrendatario será responsable del pago de daños y perjuicios además de las contraprestaciones que está obligado a pagar conforme a lo pactado dentro del Contrato de Arrendamiento.

En caso de incumplimiento a su obligación de pagar gastos comunes conforme al presente Reglamento, los daños y perjuicios se fijarán sobre la base de un 50% cincuenta por ciento adicional de la deuda original más sus intereses o recargos correspondientes según se establece en el presente Reglamento, desde la fecha en que debió efectuarse el pago hasta la fecha en que este efectivamente se realice.

En caso de que el incumplimiento se refiera a cualesquiera otra de las obligaciones de hacer o no hacer consignadas por la Ley, por este Reglamento, el Manual o el Contrato de Arrendamiento, el pago de los daños y perjuicios se calcularán y harán exigibles tomando



en cuenta el importe de los daños ocasionados y el costo de la reparación de los mismos para dejar las cosas en el estado en que se encontraban antes del incumplimiento, adicionado a los conceptos mencionados un 50% cincuenta por ciento del valor citado.

**Artículo 50o.-** El pago de los daños y perjuicios deberá efectuarse en un plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que el Arrendatario responsable es requerido por escrito por la Administración.

**CAPITULO VI  
MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y MANUAL**

**Artículo 51o.-** El presente Reglamento y/o El Manual solamente podrán ser modificados, en todo o en parte, por el Arrendador, debiéndose notificar dichos cambios a los Arrendatarios.

**TITULO SEXTO  
REGLAS DE OPERACION**

**A. ADMINISTRACION.**

Las oficinas de la Administración del Centro Comercial se podrán encontrar en el Centro Comercial o lugar donde designe el Arrendador, pudiéndose cambiar de domicilio en cualquier momento, debiéndose notificar a los Arrendatarios el nuevo domicilio.

La Administración mantendrá permanentemente informados a todos los Arrendatarios del Centro Comercial sobre la publicidad, eventos, cambios de horarios y todos aquellos aspectos de interés relacionados con las actividades del conjunto, así como cualquier adición o modificación al Reglamento y/o Manual.

En caso de detectar algún Arrendatario problemas tanto en algún Local Comercial como en áreas comunes, instalaciones o servicios generales del Centro Comercial o tener algunas sugerencias sobre la administración, operación o mantenimiento de las áreas comunes, instalaciones o servicios generales, puede recurrir éste a las oficinas de la Administración para plantear dicho problema y/o sugerencia.

**B. HORARIOS.**

El horario del Centro Comercial en **LOCALES EXTERIORES, LOCALES INTERIORES, RECEPCION DE MERCANCIA, LIMPIEZA, SERVICIOS VARIOS, SANITARIOS Y RECOLECCION DE BASURA** lo comunicará la Administración a los Arrendatarios previamente a la apertura al público del Centro Comercial.

Dicho horario podrá ser modificado por la Administración en cualquier momento, tanto por las ventas navideñas como por otras promociones especiales durante el año. Los cambios al horario serán comunicados oportunamente a los Arrendatarios por parte de la Administración.

La recepción y manejo de mercancías se realiza por los pasillos de servicio o por las áreas que designe la Administración para casos particular

Es responsabilidad individual de cada Arrendatario, recolectar y conservar en su área del Local Comercial la basura en recipientes adecuados hasta que el servicio pase a recogerla. En lo referente a los desperdicios de alimentos, principalmente en los restaurantes, es por cuenta del Arrendatario el almacenamiento y su depósito en los recipientes que la Administración asigne. La recolección general de estos desperdicios será por cuenta de gastos generales de la Administración en las que incurra el Centro Comercial. La recolección y disposición general de estos residuos será efectuada todos los días por la compañía externa y contratada por la Administración, esto en caso de ser aplicable.

**C. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.**

En las áreas de los Locales Comerciales (Fachadas, cristales de aparadores, letreros, pisos, techos, muros e instalaciones), todos los trabajos de mantenimiento, conservación y vigilancia son por cuenta exclusiva de cada Arrendatario, quien debe tomar todas las precauciones necesarias para no causar molestias o daños a los vecinos o a las áreas comunes.

El mantenimiento y conservación de áreas comunes podrá estar a cargo de una compañía especializada externa contratada por la Administración y funcionará todos los días, siendo pagados sus servicios con cargo a los gastos comunes.

Únicamente tendrán acceso a los cuartos de máquinas y almacenamiento, los del equipo eléctrico, sistema hidroneumático de agua potable, cisternas y cárcamos de bombeo, el cuarto de calderas, el de la planta de emergencia, y el local de operación y las demás áreas comunes de uso restringido, el personal que autorice la Administración según sea el caso.

**D. SEGURIDAD.**

Las siguientes medidas de seguridad son de observancia general:



2.

## PLAZA UNIVERSIDAD

## REGLAMENTO

- (i) El Arrendatario que instale alarmas privadas ocultas deberá informar a la Administración con quien ha contratado el servicio o el mecanismo para apagar el sistema en caso de emergencia o falsa alarma.
- (ii) Es responsabilidad de cada Arrendatario el asegurar y mantener en perfectas condiciones de operación su sistema de chapas y cerraduras.
- (iii) Es obligación de los Arrendatarios informar a la Administración por escrito y con anticipación de ocho días, de trabajos a realizar fuera del horario de operaciones como fumigaciones, mantenimiento, reparaciones o modificaciones. De ser urgente, deberán comunicar a la Administración para que tome las medidas necesarias.
- (iv) Es responsabilidad individual de cada Arrendatario la contratación y actualización de sus seguros sobre inventario, equipos y responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes o en sus personas y que llegaren a ocasionarse con motivo del desarrollo de las actividades comerciales que los Arrendatarios ejecutaran dentro de su Local Comercial, así mismo, de obtener de las autoridades competentes los permisos y licencias necesarias para la instalación y funcionamiento de la negociación mercantil en el Local Comercial objeto del Arrendamiento.
- (v) Cualquier cambio al proyecto de instalaciones, adecuaciones, remodelaciones y decoraciones del Local Comercial por parte del Arrendatario, deberá ser autorizado previamente por escrito por el Arrendador o la persona facultada por éste.
- (vi) Todos los registros, contactos, apagadores instalados por cada Arrendatario en su Local Comercial, deberán tener permanentemente sus tapas correspondientes.
- (vii) Las balastras instaladas por cada Arrendatario en su Local Comercial, deberán tener ventilación adecuada y estar fijas a un material no inflamable.
- (viii) Ninguna línea eléctrica deberá sobrecargarse, ajustándose a las especificaciones autorizadas, y al consumo calculado del proyecto. Cualquier cambio que el Arrendatario desee realizar en el diagrama eléctrico, deberá previamente ser autorizado por parte del Arrendador o la persona facultada por éste y notificarse a la Administración y a la Comisión Federal de Electricidad para los cambios pertinentes en las concentraciones.
- (ix) Las herramientas y equipos que se utilicen para instalaciones, modificaciones, mantenimiento y otros procesos dentro de los Locales Comerciales, serán manuales o propulsadas por energía eléctrica y quedan prohibidas las propulsadas por gasolina o combustibles, salvo los casos autorizados por la Administración.
- (x) Las instalaciones eléctricas provisionales que se requieren con fines promocionales deberán autorizarse previamente por la Administración y cumplir con los requisitos de seguridad que ésta marque.
- (xi) La energía eléctrica deberá ser desconectada por cada Arrendatario en su Local Comercial al término de las labores y horarios, con excepción de las zonas que deberán permanecer iluminadas por motivos de seguridad y de las mismas que requieran energía eléctrica según indicaciones de la Administración.
- (xii) Se debe evitar el almacenamiento de más de dos litros de solventes inflamables que las necesidades del negocio requieran, conservándolo en recipientes de seguridad que estarán permanentemente cerrados en forma hermética.

Así mismo, los Arrendatarios no podrán introducir dentro de los Locales Comerciales materiales inflamables, explosivos, corrosivos, tóxicos o contaminantes o que en general pudieren representar algún peligro para las personas o bienes que se encuentren dentro de dichos Locales Comerciales o en áreas comunes.

- (xiii) No podrán almacenarse por más de un día los desperdicios y empaques de las mercancías recibidas.
- (xiv) En las zonas de bodega, almacenamiento y demás establecidas por la Administración se prohíbe estrictamente fumar.
- (xv) Todos los equipos e instalaciones contra incendio propios de cada Local Comercial deberán conservarse en buen estado y en condiciones de operar en todo momento. La Administración verificará sistemáticamente, estas instalaciones.
- (xvi) El personal que labora en cada Local Comercial deberá conocer el manejo de los equipos e instalaciones contra incendio que tengan en el mismo, y los términos y condiciones de este Reglamento.
- (xvii) Queda estrictamente prohibido que se utilicen las zonas del estacionamiento para cualquier tipo de servicio, lavado o limpieza de los vehículos en ellas estacionados. La carga y descarga de mercancías está restringida a las zonas delimitadas para tal efecto.

### E. VIGILANCIA.

El cuerpo de vigilancia está integrado por los miembros de vigilancia uniformada contratada por la Administración para las áreas comunes e instalaciones generales.

Este servicio será continuo durante las 24 hrs. del día y los 365 días del año, sin ser exclusiva, ni estar al servicio del Arrendatario o del Local Comercial.

La vigilancia interna que desee tener cada Arrendatario en su Local Comercial será por su cuenta, costo y responsabilidad, debiéndose informar a la Administración el nombre o nombres de los vigilantes o la compañía de seguridad correspondiente y demás información solicitada por la Administración. Esta vigilancia se limitará exclusivamente al área de cada Local Comercial. Recomendándose a los Arrendatarios que consideren a la empresa que realice la vigilancia de las áreas comunes para que sea contratada por el Arrendatario interesado para la vigilancia del Local Comercial.

### F. LETREROS O ANUNCIOS EN GENERAL.



Los letreros o anuncios que cualquier Arrendatario desee instalar en los Locales Comerciales, previa a su instalación, deberá obtener del Arrendador o de la persona facultada por éste, aprobación por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificaciones de materiales y tipo de iluminación de los anuncios y letreros correspondientes y en los términos del Manual.

En el lugar señalado en el plano o planta de conjunto del Centro Comercial, el Arrendador podrá construir y/o instalar la cantidad de anuncios de tipo monumental que considere necesarios y que servirán para mostrar al público el logotipo del Centro Comercial, el nombre comercial del Centro Comercial, y en su caso, el nombre publicitario y/o logotipo de aquellos negocios interesados que ocupen Locales Comerciales con una superficie de desplante considerable. En la inteligencia que la construcción, instalación, operación, mantenimiento, adecuaciones y uso de energía eléctrica de dichos anuncios publicitarios serán por cuenta y a cargo de los Arrendatarios interesados, sujetándose éstos a las características o reglas señaladas en el Manual y por la Administración.

### **G. PUBLICIDAD DEL CENTRO COMERCIAL.**

La publicidad del Centro Comercial es estudiada y realizada por la Administración del Centro Comercial. Dicha Administración utilizará para cada temporada o evento del año los adornos y medios de difusión publicitaria más adecuados.

Salvo lo que apruebe la Administración por escrito, queda estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de publicidad en beneficio personal exclusivo y a cuenta de intereses particulares en áreas comunes.

El logotipo y el nombre comercial del Centro Comercial se encuentran registrado ante organismos competentes a favor del Arrendador y no podrá ser usado por cualquier medio en beneficio particular de los Arrendatarios. En caso que cualquier Arrendatario quisiera utilizar dicho logotipo y/o nombre comercial en su publicidad se deberá solicitar previa autorización por escrito por parte de la Administración.

### **H. GIROS COMERCIALES.**

En los Locales Comerciales del Centro Comercial no se operarán los siguientes giros:

Usos Prohibidos:

1. Instalación y servicio de aire acondicionado de autos.
2. Instalación y servicio de acumuladores y partes eléctricas en general, reparación de automóviles (exceptuando la venta de refacciones y accesorios automotrices, siempre y cuando no se dé el servicio de instalación) y en general cualquier giro análogo a los ya relacionados, salvo que dichos servicios de reparación e instalación sea prestados por empresas de reconocido prestigio en la industria automotriz y siempre y cuando estas se encuentren por lo menos a 100-cien metros de distancia de la puerta principal del negocio de la ARRENDATARIA instalada en el Inmueble.
3. Cualquier tipo de cantinas, bares, pulquerías, cervecerías, video-bares, vinaterías y discotecas.
4. Cualquier agencia funeraria.
5. Cualquier sala de masajes y baños sauna.
6. Cualquier billar o juegos de mesa.
7. Cualquier centro antirrábico de cuarentena y hospitales veterinarios.
8. Cualquier establecimiento de depósito de combustibles y explosivos.
9. Cualquier distribución y venta de maquinaria pesada.
10. Cualquier Escuela o Academia en general (exceptuando escuelas de karate, de baile, de aerobics, de idiomas, gimnasios y siempre y cuando se encuentre por lo menos a 50-cincuenta metros de distancia de la puerta principal del negocio donde la Arrendataria instalará El Inmueble).
11. Hospitales, clínicas, laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías y consultorios médicos (exceptuando consultorios dentales y clínicas de reconocido prestigio en el mercado).
12. Cualquier maderería.
13. Cualquier expendio de delicatessen
14. Cualquier establecimiento de las denominadas "Fondas"
15. Cualquier tiendas de conveniencia (tipo "Oxxo", "Súper 7", etc.).
16. Oficinas sin atención al público en general.
17. Cualquier tienda de Autoservicio.
18. Cualquier tipo de Supermercado.
19. Cualquier tipo de establecimiento con expendio de pan, pasteles y todo tipo de repostería.
20. Cualquier tienda con venta de vinos, cervezas y licores.
21. Cualquier expendio de salchichería (quesos, carnes frías y embutidos).
22. Cualquier tienda de abarrotes.
23. Cualquier carnicería y tocinería.
24. Cualquier tienda con expendio de pescados, mariscos y derivados.
25. Cualquier tienda de frutas y verduras.
26. Cualquier farmacia (expendio de productos farmacéuticos en general).
27. Cualquier establecimiento con venta de alimentos preparados.
28. Cualquier Restaurante Cafetería como son Sanborns, Wings, California, Toks.
29. Tiendas conocidas como Elektra.

**I. MODIFICACIONES DE GIROS COMERCIALES.**

Para cualquier modificación al giro comercial de cualquier Local Comercial, se deberá contar previamente con la autorización por escrito por parte del Arrendador o la persona facultada por éste. Para tal efecto, los Arrendatarios interesados deberán presentar solicitud por escrito al Arrendador y a la Administración a fin de que sea analizada y evaluada. De ser aprobada la solicitud el Arrendador informará por escrito a la Administración, quien deberá de hacerse cargo de regular las actividades necesarias sobre la modificación del giro y adecuación por parte del Arrendatario en el Local Comercial, no si antes aprobar el proyecto arquitectónico del Local Comercial.

**J. MODALIDADES DE USO.**

- (i) Queda prohibido el acceso o la estancia en el Centro Comercial de animales, salvo los propios de algún giro comercial, que pueden ocasionar molestias en el Centro Comercial o causar deterioro de limpieza o daños al mismo.
- (ii) Queda prohibido usar las circulaciones, estacionamientos, pasillos, corredores, escaleras, azoteas y cualquier otro espacio común, para cualquier tipo de juego ruidoso y violento, para patinar, jugar con pelotas, montar en bicicletas o para otros juegos similares así como la colocación permanente o temporal de plantas o de cualquier otro elemento ornamental, o de otra índole que no se hubiera aprobado previamente por la Administración.
- (iii) Deberá ser aprobado por escrito por la Administración el uso de todo tipo de rótulos de identificación, placas o señalamientos en los Locales Comerciales u otras áreas, así como la decoración y apariencia para cuidar que no se descomponga la calidad del conjunto.
- (iv) Queda prohibido el acceso temporal o permanente al Centro Comercial de cualquier tipo de vendedor ambulante, comerciante o prestador de servicios que ponga peligro la imagen y el buen funcionamiento del Centro Comercial.
- (v) El Centro Comercial en su totalidad, deberá permanecer cerrado y con vigilancia durante las horas nocturnas según el horario señalado en el Reglamento.
- (vi) En las azoteas del Centro Comercial y/o Locales Comerciales, se podrá permitir a los Arrendatarios que sobre el perímetro de la losa de azotea de su(s) Local(es) Comercial(es) instalen equipos de aire acondicionado y calefacción, así como los ductos necesarios a fin de que aclimaten el área de su local. Lo anterior, deberá contar previamente con el consentimiento por escrito por parte del Arrendador o la persona facultada por éste.
- (vii) Queda expresamente prohibido la instalación o establecimiento en los Locales Comerciales; de empresas, sociedades, asociaciones o comerciantes cuya política de venta o reputación sea inconsistente con la imagen o reputación de los Locales Comerciales en el Centro Comercial.
- (viii) Cada Arrendatario se obliga: a no sacudir ni permitir que sus empleados sacudan manteles, tapetes, alfombras, toallas y similares, fuera de los límites de su local ni por la puerta principal, las puertas de servicios o corredores; a no utilizar los servicios del personal o dependientes del Centro Comercial para sus servicios personales y a no dar a estos gratificaciones o propinas; tener encendido el clima del Local Comercial durante el horario del Centro Comercial a fin de no descompensar la carga y hacer más onerosos los gastos comunes. El incumplimiento de esta disposición lo hará acreedor a una sanción por parte de la administración.
- (ix) Solo se permitirá introducir al espacio destinado al estacionamiento del Centro Comercial, vehículos conocidos como sedanes y camionetas de tamaño regular (pick-up). En consecuencia, queda prohibido introducir al estacionamiento del Centro Comercial vehículos conocidos como tráiler, camiones, tortón o vehículos similares a excepción de los requeridos para transportación de mercancías y restringidos al estacionamiento exterior.
- (x) El uso del estacionamiento solamente es para los clientes y visitantes del Centro Comercial. Ningún Arrendatario y/o empleados o trabajadores de éstos y/o proveedores, no podrán estacionar sus vehículos en el estacionamiento del Centro Comercial sin la previa autorización por escrito de la Administración.

2.





## Anexo "B"

## INDICE

Propósito del Manual	3
Condiciones para el buen funcionamiento	3
Instalaciones	3
Albañilería	5
Demoliciones	6
Pisos	6
Techos	6
Mobiliario	7
Anuncios	7
Fachadas	7
Basura y Escombro	8
Iluminación	8
Aislamiento Acústico	8
Aislamiento Térmico	8
Seguridad	8
Instalaciones Especiales	8
Trámite para inicio de trabajos	8
1.-Proyectos	8
2.-Personal en Obra	9
3.-Material, Equipo y Herramientas	9
4.-Supervisión	9
5.-Etapas de Supervisión	9
Información general y descripción del Centro Comercial	10
Lineamientos Generales	11



### Propósito del Manual

El propósito de este manual es informar a los arrendatarios, contratistas, arquitectos y decoradores, los lineamientos, especificaciones generales, reglamentaciones y aspectos generales que deberán de observar en la ejecución de adecuaciones, remodelaciones, reparaciones, adaptaciones y cualquier tipo de obra que efectúen en los locales del centro comercial. Esto con el objeto de lograr y mantener una imagen elegante, armónica y ordenada de la plaza, además de un funcionamiento seguro y eficiente de la misma.

El manual está dividido en tres partes: La primera parte describe, entre otras cosas: (i) reglamentación, lineamientos y procesos a seguir en la ejecución de trabajos; (ii) descripción constructiva de los locales comerciales; y (iii) descripción de los procesos a seguir en cuanto a trámites para inicio de trabajos y la supervisión de estos. En la segunda parte se provee la información general y descripción constructiva del centro comercial necesaria para lograr la ejecución de los trabajos correspondientes por parte de los arrendatarios y las personas contratadas.

Es requisito indispensable para todos y cada uno de los arrendatarios, la presentación de un proyecto arquitectónico completo que represente claramente los trabajos de adecuación a ejecutarse, para cada local.

El cual será revisado por la supervisora, quien deberá autorizar todas las partidas de obra correspondientes, de acuerdo con los lineamientos de este manual.

### I. Condiciones para el Buen Funcionamiento

Como es de su conocimiento, es obligación de todos los arrendatarios conocer y respetar el reglamento del centro comercial, así como toda y cada una de sus obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento y contrato de arrendamiento respectivo.

El local comercial puede ser decorado con un sin fin de elementos, diseños y patrones, sin embargo existen condiciones, restricciones y lineamientos con los que necesariamente debe regirse su proyecto, a fin de armonizarse al criterio de diseño estructural arquitectónico y de instalaciones del centro comercial. Dichas restricciones y su aplicación son necesarias para obtener una imagen limpia, ordenada y elegante del centro comercial, así como proporcionar medidas de seguridad, comodidad y presencia para cada local comercial y en consecuencia para todo el centro comercial. Es de suma importancia que cada arrendatario observe y cumpla cabalmente este manual de manera íntegra y responsable para obtener el propósito del mismo.

La Supervisora es el órgano encargado de coordinar y supervisar toda adecuación, remodelación, reparación o cualquier tipo de obra en cualquier local comercial de la Plaza, quien por encargo del arrendador, es la única facultada para autorizar los proyectos, supervisar y pasar periódicamente a revisar y aprobar el avance de los trabajos, para corroborar que todo que se esté realizando sea de acuerdo con las normas establecidas en este manual, con el reglamento del centro comercial, reglamentos de construcción y demás disposiciones legales al respecto. Los arrendatarios son responsables de pagar cualquier daño ocasionado a personas o bienes en la ejecución de cualquier trabajo objeto de regulación de este manual.

La Supervisora tiene facultades de suspender los trabajos dentro de los locales comerciales cuando se infrinja en una o varias formas cualquier disposición contenida en el presente manual, pudiendo al efecto impedir el acceso del personal al local comercial respectivo, para la cual los arrendatarios aceptan de antemano esta facultad que se dará sin responsabilidad para el centro comercial y para la Supervisora.

Los datos de La supervisora son los siguientes:

Compañía: SERVICIOS DE ASISTENCIA PG, S. DE R.L. DE C.V.  
Dirección: Avenida del Conscripto # 360 Planta Baja Local LA004, Colonia Lomas Hipódromo,  
Municipio: Naucalpan de Juárez, Estado de México, CP.53900.  
Teléfonos: 55 59 25 80 58 / 55 80 14 23 77.

### II. Instalaciones

Los locales comerciales cuentan con las preparaciones y acometidas para adaptar: instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, gas. Otras instalaciones especiales que por características del arrendatario sean necesarias implementar deberán ser aprobadas por la Supervisora.

#### A. Instalaciones Hidrosanitarias.

Se podrá instalar un solo baño por local, en caso de ser necesario.

Es obligatorio la instalación de un sink para el óptimo mantenimiento y aseo del local, ya que no se cuenta con este concepto para uso común dentro de la plaza.

#### *Instalación Hidráulica.*

Se dejara preparada la toma de agua, para la alimentación general del local. Las tuberías se encuentran posicionadas hacia el fondo del local donde se localizara el sanitario. No se podrá hacer modificaciones o extensiones sin la autorización por escrito de la Supervisora.

La alimentación será con tubería de cobre rígida de 3/4" de diámetro en su punta. Cuenta con una válvula de paso para mantenimiento.

Para todos los locales será indispensable la instalación por parte del arrendatario de un medidor de agua, para poder determinar los gastos correspondientes que se generen en particular, mismo que se deberá instalar en un lugar visible y de fácil acceso, generalmente en el área destinada a servicios o baño.

Para los locales de Fast Food se deberá instalar en el pasillo de servicio.

#### *Instalación Sanitaria.*

La instalación de tubería de descarga sanitaria es de 4" de diámetro con una ventila de aire de 2" de diámetro de PVC con salida a la parte superior de la cubierta. (No se podrá en ningún caso, alterar la ubicación de las instalaciones sin autorización por escrito por parte de la Supervisora.) Las tuberías se encuentran posicionadas hacia el fondo del local a un lado de la hidráulica.

Para la descarga o dren de los equipos de aire acondicionado, se deberá conectar a la red principal del local.

Los arrendatarios cuyos locales comerciales tienen giros de alimentos, obligatoriamente deberán de instalar un sistema de drenaje especial de trampas contra grasas, según su proyecto, con la coordinación de la supervisora.

### **B. Instalaciones Eléctricas**

La acometida eléctrica consistirá en tubería galvanizada pared gruesa, desde 1" de diámetro guiada desde la concentración de medidores hasta el interior del local, para de ahí partir a los circuitos de su instalación. Se deberá contratar corriente trifásica 220.

El material que deberá ser utilizado exclusivamente conduit pared gruesa para todo lo relacionado con las instalaciones interiores del local, y a partir del interruptor del mismo, deberá ser oculta en plafones y ranurado sobre muros.

Cada arrendatario deberá hacer las instalaciones eléctricas propias de su local. De acuerdo a las normas establecidas para espacios comerciales con concentración de personas.

Las conexiones de las lámparas deberán ser con cable de uso rudo. La instalación eléctrica deberá ser colgante y no sobrepuesta al plafón del centro comercial.

Para protección de la instalación eléctrica del local se deberán aterrizar todas las partes metálicas no portadoras de energía eléctrica a través de un cable desnudo. El cual se conectara al tablero de distribución del local, según normas y especificaciones.

La carga útil destinada para locales comerciales es de 0.150 Kw/m<sup>2</sup>. Para aquellos locales en caso de requerir una carga mayor de 10 kw el locatario deberá instalar una subestación con las adecuaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

Es muy importante que se anexe al proyecto de instalación eléctrica el diagrama unifilar y cuadro de carga para aprobación de la Supervisora. Incluyendo todos los equipos instalados, como iluminación, aire acondicionado, contactos, comunicaciones, anuncio, etc.

### **C. Instalaciones Telefónicas**

La instalación para teléfono con que cuenta el local consiste en la tubería conduit guiada y caja de registro en punta, de tal manera que el locatario podrá efectuar trámites de contratación (ante TELMEX) de líneas telefónicas y pueda ejecutar los trabajos de cableado a partir del tablero distribuidor hasta su local en los lugares que lo requiera. Se dejarán preparaciones de 2 líneas para cada local menor de 100 m<sup>2</sup>, y de 4 para las Sub-anclas.

También hay la posibilidad de contratar con Axtel.



**D. Instalaciones de Gas**

La instalación de gas esta exclusivamente asignada a los locales de comida

Fast Food

Los locales de Fast Food cuentan con un ramal principal donde se derivan hacia su local, previa instalación del medidor correspondiente. Cada locatario es responsable de realizar la prueba de hermeticidad y la contratación correspondiente.

Se suministrara un gasto de 2.12 m3/hr.

**E. Aire Acondicionado**

En todos los locales se deberá instalar un equipo dividido de aire acondicionado y calefacción.

Queda prohibida la instalación de equipos de aire lavado y equipos paquete.

Para la instalación de aparatos de aire acondicionado y calefacción, cada arrendatario deberá informar por medio de planos a la Supervisora el tipo de equipo, y características de la instalación, y obtener por escrito autorización de la Supervisora para la debida instalación de dichos aparatos.

Es requisito indispensable el instalar la manejadora en el interior del local y el compresor en el exterior en un lugar previamente asignado por la supervisión.

Los drenes de condensación de los equipos deberán conectarse a la red general del local.

Los equipos instalados deberán ser mínimo de 1 ½ ton. Por cada 25 m2.

Fast Food

Todos los locales de fast food deberán contar con un sistema de extracción de humos y su instalación deberá ser autorizada por la supervisora.

**F. Equipo contra incendio**

Los arrendatarios deberán instalar en el interior del local, en un lugar visible a una altura de 1.60m sobre el nivel del piso y sin obstrucción alguna, cuando menos un extinguidor portátil de gas halon o ABC de fácil manejo dependiendo del área del local.

Deberá existir un extinguidor por cada 25 m2

Fast Food

Se deberá instalar un extinguidor en el área de cocina y otro en el área de atención al público. Como mínimo.

**III. Albañilería**

Una vez aprobado el proyecto podrán llevarse a cabo los trabajos de adaptación bajo los siguientes criterios:

- 1.- Respetar el horario de labores y normas de acuerdo a este manual, al reglamento del centro comercial y a los ordenamientos legales vigentes.
- 2.- Adoptar las medidas de seguridad pertinentes para proteger al personal y fundamentalmente al público visitante al centro comercial.
- 3.- Tomar en cuenta las medidas necesarias de higiene y seguridad que garanticen la integridad física de los trabajadores, y usuarios del centro comercial.

El local se entregara con los siguientes acabados:

**Albañilería**

Pisos:	Firme de concreto, acabado rustico para recibir acabado final
Muros:	De block de concreto de 6" acabado en limpio mezcla cortada



Handwritten blue initials 'V' and the number '2'.

Techos.	Aparente de lámina engargolada con aislante termo acústico.
Estructura	Metálica de sección variable, a base de armadura estructural y vigas tipo joist
Fachada:	De tabla roca

### **Instalaciones**

Hidráulica: Cobre ¾"  
Sanitaria: PVC 4"  
Telefonía: Galvanizada ½"  
Gas: Cobre ¾"  
Eléctrica: Galvanizada 1" (guiada)

Cuando la supervisora en cualquier forma se percatara de algún trabajo que implique el deterioro de algún elemento estructural, se considerara responsable al arrendatario y/o su representante de las consecuencias civiles y/o penales que pudiera provocar en el futuro y se procederá a suspender los trabajos. De igual forma el cambio sin autorización del proyecto por parte del locatario se dispondrá a la suspensión de obra hasta una nueva verificación y autorización.

Queda totalmente prohibido cualquier demolición de cualquier elemento estructural.

No se permitirá colgar de la estructura ningún tipo de elemento que pueda afectarla, solamente tirantes para soportar el falso plafón y colgante de tuberías de instalaciones.

En ningún caso se permitirá que los elementos que conformen las fachadas del local sobrepasen el límite de alineamiento exterior del local.

En ningún caso se permitirá la construcción de mezanines.

En caso de que el local requiera divisiones interiores, se permitirá fabricadas de tablaroca, block aligerado, madera u otros, previa autorización de la Supervisora.

Queda prohibido utilizar estas divisiones como elementos de soporte estructural.

Todos y cada uno de los muros interiores deberán de contar con un acabado final, dependiendo de las necesidades propias (aplanados, texturizados, panel, recubrimientos, espejo, etc.)

Por ningún motivo se permitirá la perforación de la cubierta de azotea del local.

### **IV. Demoliciones**

Cualquier tipo de demolición quedará terminantemente prohibida, ya sean, muros, trabes, columnas o losas.

Los arrendatarios que han arrendado más de un local y en consecuencia de ello han optado por fusionar dichos locales, podrán demoler a excepción de columnas y cerramientos los muros intermedios del local previa solicitud por escrito y aprobación de la Supervisora.

De no acatarse lo anterior, la Supervisora estará facultada para ordenar el paro total de los trabajos, hasta analizar las posibles consecuencias, deslindar responsabilidades y en su caso, ordenar la reparación efectiva y garantizada de los elementos dañados, trabajos que serán por cuenta y cargo del arrendatario.

### **V. Pisos**

Para piso del local se puede instalar cualquier material que se elija, ya sea alfombra, mármol, cerámica, loseta, etc. Excepto pisos de loseta vinílica.

Dicho piso deberá respetar los límites entre local y el pasillo peatonal de uso común, es decir, por ningún motivo se podrá alterar, dañar y/o traspasar el límite del pasillo, ya que este, pertenece a áreas comunes del centro comercial.

Se sugiere la instalación de una cenefa de contraste para enmarcar el cambio de material en el límite externo del local.

### **Fast Food**

En los locales de fast food que requieran la instalación de una línea de drenaje, se deberá descargar hacia la toma instalada previamente por la constructora, no se permite alterar los ramales sanitarios generales del centro comercial.

### **VI. Techos.**



Todos los locales deberán instalar plafón registrable.

### VII. Mobiliario.

Deberá ser de acuerdo al giro seleccionado y de materiales y acabados de primera. No se permitirán la construcción de muebles fijos hechos con block, ladrillo, o concreto.

#### Fast Food

Es requisito indispensable la instalación de mostrador cerrado, hacia el área de atención, no se permiten muebles prefabricados de acero inoxidable que den hacia el exterior.

### VIII. Anuncios

En todos los casos se deberán respetar las dimensiones y lugar asignados, para dicho fin, así como los criterios y materiales.

Todos los anuncios estarán sujetos a las normas que fije este manual así como las restricciones establecidas deben ser respetadas.

En los locales exteriores el anuncio deberá ser de letras dimensionales, cuya iluminación de neón, será por el interior del anuncio.

En los locales interiores el anuncio deberá ser de letras dimensionales de acrílico, con iluminación interior a base de luz neón.

No se permitirá el neón aparente.

En todos los casos es indispensable presentar la propuesta, que especifique color, material, diseño medidas e instalación. Para análisis y autorización.

### Anuncios y propaganda

Los locales interiores y exteriores que colinden con los accesos del centro comercial o tiendas anclas, no podrán colocar anuncios en ningún lugar que no sea el establecido, estos accesos deberán de respetarse en todos sus aspectos como parte integral del centro comercial.

El anuncio, independientemente de su diseño, *no deberá exceder el paño del marco de los locales*, ni tampoco puede tener volados o algún otro tipo de elemento que abarque o invada la zona del pasillo.

El marco del local se deberá de respetar tanto en color, textura, posición tamaño y diseño.

Se requiere aprobación escrita del anuncio por medio de un croquis y la descripción del mismo.

Los tipos de letreros NO permitidos son:

- 1.- No se permiten letreros o emblemas publicitarios de fabricantes, del instalador o del constructor en la fase de ejecución, ni posteriormente.
- 2.- No se permiten letreros que empleen luces parpadeantes o centellantes que deslumbren o molesten al público en general, letreros con proyectores o en movimiento o letreros con letras pintadas.
- 3.- No se permiten anuncios que invadan áreas comunes.
- 4.- No se permiten letreros escritos a mano.
- 5.- No se permite la fijación de anuncios temporales por fuera del local comercial.
- 6.- No se permite aplicar pintura sobre los cristales del local ni en las áreas comunes.
- 7.- No se permite anuncios ruidosos o productores de ruido.
- 8.- Ningún accesorio y/o dispositivo de alumbrado podrá estar a la vista del público.
- 9.- En ningún caso y bajo ninguna circunstancia se podrán colgar mantas publicitarias invadiendo el corredor o en el interior del local comercial.

### IX. Fachadas.

El criterio general es mantener la mayor transparencia posible y de acuerdo al contexto de la plaza se deberán instalar amplios claros de cristal a hueso.

Es importante manejar una imagen sobria y elegante por lo que es indispensable presentar oportunamente una propuesta detallada, para su análisis y autorización.

Está restringido el uso cortina metálica para todo tipo de locales.

**X. Basura y escombros**

El arrendatario se encargara de la recolección de basura y escombros que se origine por las obras en el local y el retiro de escombros de la obra lo hará el arrendatario por su cuenta y costo, inmediatamente después de ser originado.

En el caso de que algún arrendatario o su contratista depositen la basura en las áreas comunes o en las áreas no asignadas para este fin, serán responsable de los daños y perjuicios que ocasionen y de su traslado.

Queda prohibido depositar el escombros en el exterior de los locales, en locales desocupados, en áreas comunes o en el perímetro de la obra.

**XI. Iluminación**

Los aparadores tendrán iluminación diseñada o instalada de tal manera que no produzca resplandor al espacio público, todos los aparadores estarán iluminados durante las horas que el centro comercial permanezca abierto.

El diseño de la iluminación deberá mantener una intensidad uniforme y estable a 500 luxes como promedio.

**XII. Aislamiento acústico**

Se tomara en cuenta el aislamiento acústico en el diseño del local, si el giro comercial produce la emisión de sonidos, vibraciones, ruidos, etc.

El aislamiento será en muros, pisos y plafones. Para mejor aislamiento de los locales que lo rodean.

Queda prohibido que en el diseño del local las salidas de sonido se emitan hacia el exterior de dicho local.

**XIII. Aislamiento Térmico.**

Deberá considerarse sobre áreas donde existan equipos que produzcan calor. Para evitar la transmisión hacia muros colindantes y áreas comunes.

**XIV. Seguridad.**

En caso de requerirlo, deberá ser por parte del locatario la instalación de los elementos necesarios para resguardo de sus bienes, previa autorización de la supervisora.

Los locales que manejen valores deberán contar con elementos (elementos blindados, protecciones, alarmas, etc.) que garanticen la protección tanto de los bienes como del personal y clientes.

**XV. Instalaciones Especiales.**

Si alguien requiere alguna instalación de acuerdo a las necesidades, deberá solicitar autorización de la supervisora

**XVI. Trámite para ejecución de trabajos**

**1.- Proyectos**

Ningún proyecto será aprobado por la Supervisora si ello implica alguna modificación a la estructura del centro comercial.

Se revisaran los proyectos desde su conceptualización de diseño hasta la revisión del proyecto arquitectónico final y se emitirá una aprobación del proyecto desde el punto de vista comercial o bien se propondrán los cambios que se consideren necesarios para su aprobación. Para poder realizar esta evaluación se requiere que por parte del locatario se entregue una copia de su proyecto arquitectónico que incluya:

Planta arquitectónica.

Elevaciones y cortes arquitectónicos.

Planta de acabados en pisos, muros y cielos.

Planta de colocación de pisos.

Planta de Cielos o Plafones.

Planta de iluminación y contactos, incluyendo cuadro de cargas eléctricas.

Planta de instalaciones hidráulicas, sanitarias y de gas.

Plano de aire acondicionado ubicando rejillas y retornos.



Plano de extracción de humos.  
Diseño de anuncio luminoso y aparadores.  
Mobiliario y equipos.  
Perspectiva exterior del local.  
Carta en la que se indique la fecha de inicio y terminación prevista de los trabajos de adaptación o remodelación.  
Dibujados claramente a escala

Se hará una supervisión en obra para ver que la construcción de los locales comerciales se lleve a cabo conforme al proyecto aprobado.

2.- Personal de obra.

Identificación responsable de obra (residente).

El arrendatario deberá presentar a su responsable de obra, quien será encargado de coordinar sus trabajos con la Supervisora del centro comercial.

El arrendatario y constructor deberán presentar a su velador de obra con la Supervisora. Tal velador será encargado de cuidar los materiales y el local fuera del horario normal de trabajo, así mismo deberá acreditar el arrendatario al velador mediante documento suscrito por el primero.

El horario de trabajo para las adaptaciones de los locales es el indicado en este manual.

En caso de requerir variaciones de dicho horario será responsabilidad del arrendatario informarlo a la Supervisora de la obra con anticipación para que sea previamente autorizado.

Queda estrictamente prohibido la introducción y consumo de bebidas alcohólicas y/o drogas en el interior y perímetro del centro comercial así como sustancias peligrosas.

La visita de proveedores y personas ajenas a la obra (proveedores, visitas personales, etc.) se deberá registrar el control de acceso, registrando hora de entrada y de salida, locatario al que visita y empresa que representa, firmando la bitácora correspondiente.

Es indispensable que siempre se encuentre algún encargado de obra, mientras se esté ejecutando cualquier trabajo, con objeto de que pueda ser atendida cualquier anomalía o recomendación inmediatamente.

3.- Material, equipo y herramienta.

Se deberán respetar los horarios establecidos para trabajos y maniobras

Cada arrendatario o su responsable, deberá proporcionar a la Supervisora en obra, el horario y descripción del material y equipo que ingresará o saldrá de la obra con un mínimo de 24 horas de anticipación, con su respectivo reporte de entrada de herramienta, equipo material y demás.

Todo material o equipo que ingrese al centro comercial quedará bajo total responsabilidad del arrendatario y no del centro comercial, ni de la Supervisora o arrendador en ningún caso, incluyendo pedida, robo, o daños que pudieran presentarse en dichos conceptos.

Quedará estrictamente prohibido el almacenamiento y permanencia de materiales y equipo, tanto en vía pública como en el área exterior de los locales o en otros espacios que no son el local a adaptar.

4.- Supervisión

El centro comercial como ya se indicó, mantendrá bajo su dirección una compañía de supervisión la cual se encargará de aprobar los proyectos y verificar los avances de cada local y dar el visto bueno de los trabajos.

La Supervisora tendrá amplio poder para suspender trabajos y no autorizar las siguientes etapas de los trabajos a realizar en su local, en el caso de dichos trabajos se podrán continuar hasta que se hayan corregido las diferencias relativas, y reparados los daños ocasionados. La forma en que se podrá pedir la intervención de la Supervisora en el local en que se vayan a realizar sus adaptaciones, deberá acudir a las oficinas destinadas a la supervisión ubicadas dentro del centro comercial donde se concentrará una cita, dando los siguientes datos:

Nombre del local, No. del local, fecha, y hora en que desea el arrendatario recibir la supervisión y a que etapa corresponde.

5. Etapas de supervisión:

2.

Aprobación del proyecto.-

Es indispensable presentar el proyecto completo para análisis y aprobación, no se autorizan proyectos incompletos. En caso de existir anomalías o diferencias de acuerdo a los lineamientos establecidos en este manual, se deberán realizar los cambios o ajustes correspondientes, sin generar responsabilidad alguna al arrendador o supervisor.

Supervisión de los Trabajos:

La supervisora tendrá la facultad de realizar cualquier tipo de supervisión a todas y cada una de las partidas de obra, antes, durante y después de la adecuación, se podrá exigir cuestiones adicionales a las anteriormente mencionadas, en caso de que la supervisora lo considere necesario.

Apertura

Para iniciar operaciones al público es necesaria la conclusión e instalación de todos los elementos requeridos, como anuncio, clima, medidores, extracción, Inst., especiales, etc.

## **XVII. Información General y Descripción del Centro Comercial**

### **A. Estructura**

El centro comercial y local comercial está construido con estructura de acero a base de armaduras estructurales, vigas tipo joist, con muros de Block y cubierta a base de lámina de acero engargolada, con fachadas de paneles estructurales.

Los claros estructurales en los locales comerciales son variables.

Las cargas vivas proyectadas son de 100 kg/m<sup>2</sup>., en cubiertas

### **B. Iluminación**

El diseño de la iluminación mantiene una intensidad uniforme, Más menos 300 luxes en áreas comunes y 100 luxes en estacionamientos.

### **C. Mobiliario**

El mobiliario urbano del Centro comercial consistirá en: arbotantes, señalización, bancas, mesas y sillas en área de comidas, servicios sanitarios, teléfonos públicos y cajeros automáticos.

### **D. Instalación eléctrica**

La instalación eléctrica será oculta mediante tubería conduit.

En la zona de locales, solo se dejara tubería para la instalación final por parte del arrendatario, la canalización estará guiada desde la concentración de medidores hasta el local comercial.

El tablero de medición consta de base de medidor e interruptor de 40 Amps. En caso de que existir mayor requerimiento se tendrá que solicitar ampliación, cubriendo los cargos correspondientes.

### **E. Instalación de Aire Acondicionado**

El centro comercial cuenta con climatización artificial confortable en todas sus áreas comunes interiores, mismas que no consideran el espacio destinado a locales, por lo que todos y cada uno de los locales deberán instalar sus propios equipos considerando un 5% extra de la capacidad requerida para su local.

### **F. Servicios Generales**

El centro comercial contara con: una zona para depósitos de basura, oficina para la administración del centro comercial; servicios de agua y alumbrado para áreas comunes. Así mismo cuenta con áreas de maniobras y accesos de servicio para locales de fast food y sub-anclas.

### **G. Áreas exteriores**

Las banquetas y guarniciones serán de concreto. Las áreas verdes serán de acuerdo al proyecto de jardinería respectivo. Habrá arbotantes para iluminar adecuadamente todas las áreas exteriores y jardinerías.

**XVIII. Lineamientos Generales**

Antes de iniciar los trabajos de adecuación se deberá instalar un tapial de tabla roca, con las características en cuanto a color, forma y espacio que se indiquen en su momento, mismo que delimite el local y proteja todos los elementos del Centro Comercial, como pasillos, fachadas, áreas comunes Etc. Y deberá permanecer en buen estado durante el tiempo que duren los trabajos de adecuación.

Este tapial no podrá ser retirado sino hasta que se terminen totalmente, los trabajos. En caso de tener que ser removido para concluir alguna partida como piso, cancel faldón anuncio, Etc. Se deberá retirar durante la noche y dejar concluidos los trabajos que generaron su movimiento, Caso contrario se tendrá que instalar nuevamente.

De tal manera siempre se tendrá que mantener delimitada el área de trabajo. Bajo ninguna circunstancia se permite utilizar lonas, plásticos, cartones, mantas, madera, etc, como delimitante para este efecto.

Todos los trabajadores que participen en cualquier adecuación, remodelación, reparación, decoración u obra en los locales comerciales, estarán bajo la responsabilidad, actuación, dirección, dependencia y cargo del arrendatario respectivo, por lo tanto, todo o cualquier tipo de obligaciones que arroje tal relación serán a cargo del arrendatario, liberando de cualquier responsabilidad a el arrendador y Supervisora. Cada arrendatario deberá presentar a la Supervisora una lista de los nombres completos de los trabajadores antes de dar inicio a los trabajos.

Los trabajadores deberán permanecer debidamente identificados mediante gafete, que indique nombre, cargo, y numero de local.

Los arrendatarios deberán contratar a trabajadores con experiencia en el ramo, debiendo responsabilizarse de su adscripción al seguro social, sindicato, Infonavit, y demás organismos requeridos por la ley, hacer los pagos respectivos y responder ilimitadamente por cualquier daño o desperfecto que puedan ocasionar al centro comercial, a otros arrendatarios o a terceros.

Los arrendatarios deberán de obtener y mantener un seguro en los términos y condiciones establecidos en el reglamento del centro comercial y contrato de arrendamiento respectivo, contra daños a terceros ante compañía aseguradora legalmente constituida. Con beneficiario preferente a el arrendador, o a quien le sea indicado.

Los arrendatarios son responsables de cualquier daño o mal uso que hagan los trabajadores o cualquier persona bajo su dependencia o contratación en las áreas comunes.

Los arrendatarios deberán proveer todo el material que será utilizado para los trabajos dentro del local, así mismo serán responsables de almacenar y hacer uso del mismo exclusivamente dentro del local, sin invadir espacios de otros locales o áreas comunes y manteniendo en condiciones óptimas de limpieza y libre de escombros toda área externa a su perímetro. Siendo extensiva esta obligación a sus dependientes, trabajadores, proveedores o cualquier persona bajo su dependencia o contratación.

Los arrendatarios son responsables de todas aquellas gestiones y permisos que se requieran ante las autoridades correspondientes para la ejecución de los trabajos correspondientes.

Antes de la apertura al público del centro comercial, los horarios para trabajos y maniobras serán de 8:00 A.M a 22:00 P.M., salvo que exista autorización por escrito contraria por parte de la Supervisora.

En operación normal del centro comercial los horarios para trabajos y maniobras serán de 23:00 P.M. a 6:00 A.M. exclusivamente, salvo que exista autorización escrita en contrario por parte de la Supervisora.

El locatario es responsable de daños causados al inmueble o a terceros debido a los trabajos de adecuación realizados en su local.

De tal manera es obligatorio proteger los pisos, muros, cubiertas, cancelas y todos los elementos de áreas comunes y locales contiguos a fin de evitar provocar algún daño y garantizar su integridad y apariencia.

Así mismo es indispensable realizar limpieza extrema constante en el interior del local y en el perímetro del mismo así como las áreas comunes que fueran utilizadas para maniobras. Por lo que la partida de limpieza es un concepto indispensable de considerar en los costos indirectos de obra

Operación: Es importante considerar que se prohíbe la realización de trabajos de adecuación, dos días antes a la apertura de la tienda, por lo que se sugiere considerar este lapso de tiempo para acomodar mercancía y capacitar personal.



2.

Los locales que no queden totalmente terminados, para su operación, tendrán que conservar el tapial que delimite su local, mismo que no podrá ser retirado hasta la conclusión del acondicionamiento.

En caso de que no por alguna razón no esté instalado el tapial o se encuentre en mal estado, será instalado por la supervisora con cargo al cliente. 

El Tapial es de Panel exterior a una cara, trabajado en limpio, sin encintar y calafatear; a todo el vano del frente del local.

Para cualquier asunto relacionado con proyecto, ejecución, maniobras, procedimientos, instalaciones, Etc. Diferente o que no esté contenido en el presente documento será motivo de análisis y atención particular. 





ANEXO "C"

LISTA DE USOS PROHIBIDOS

Usos Prohibidos

1. Instalación y servicio de aire acondicionado de autos.
2. Instalación y servicio de acumuladores y partes eléctricas en general, reparación de automóviles (exceptuando la venta de refacciones y accesorios automotrices, siempre y cuando no se dé el servicio de instalación) y en general cualquier giro análogo a los ya relacionados, salvo que dichos servicios de reparación e instalación sea prestados por empresas de reconocido prestigio en la industria automotriz y siempre y cuando estas se encuentren por lo menos a 100-cien metros de distancia de la puerta principal del negocio de la ARRENDATARIA instalara en el Inmueble.
3. Cualquier tipo de cantinas, bares, pulquerías, cervecerías, video-bares, vinaterías y discotecas.
4. Cualquier agencia funeraria.
5. Cualquier sala de masajes y baños sauna.
6. Cualquier billar o juegos de mesa.
7. Cualquier centro antirrábico de cuarentena y hospitales veterinarios.
8. Cualquier establecimiento de depósito de combustibles y explosivos.
9. Cualquier distribución y venta de maquinaria pesada.
10. Cualquier Escuela o Academia en general (exceptuando escuelas de karate, de baile, de aerobics, de idiomas, gimnasios y siempre y cuando se encuentre por lo menos a 50-cincuenta metros de distancia de la puerta principal del negocio donde la Arrendataria instalará El Inmueble).
11. Hospitales, clínicas, laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías y consultorios médicos (exceptuando consultorios dentales y clínicas de reconocido prestigio en el mercado).
12. Cualquier maderería.
13. Cualquier expendio de delicatessen
14. Cualquier establecimiento de las denominas "Fondas"
15. Cualquier tiendas de conveniencia (tipo "Oxxo", "Súper 7", etc.).
16. Oficinas sin atención al público en general.
17. Cualquier tienda de Autoservicio.
18. Cualquier tipo de Supermercado.
19. Cualquier tipo de establecimiento con expendio de pan, pasteles y todo tipo de repostería.
20. Cualquier tienda con venta de vinos, cervezas y licores.
21. Cualquier expendio de salchichonería (quesos, carnes frías y embutidos).
22. Cualquier tienda de abarrotes.
23. Cualquier carnicería y tocinería.
24. Cualquier tienda con expendio de pescados, mariscos y derivados.
25. Cualquier tienda de frutas y verduras.
26. Cualquier farmacia (expendio de productos farmacéuticos en general).
27. Cualquier establecimiento con venta de alimentos preparados.
28. Cualquier Restaurante Cafetería como son Sanborn's, Wings, California, Toks.
29. Tiendas conocidas como Elecktra.





ANEXO "D"

Formulario de Identificación del Cliente

En cumplimiento a lo dispuesto en las reglas de carácter general a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el que suscribe proporciona la información que a continuación se señala:

**Tipo de Persona:**

a) Persona Moral Extranjera ( )  
 Persona Moral Mexicana (X)  
 b) Fideicomiso ( )

---

**Persona Moral o Fideicomiso Denominación o Razón Social:**  
 [ Comisión de Agua y Alcantarillado de Sistemas Intermunicipales ]  
**Fecha de Constitución:**  
 [ 19 - marzo - 1992 ]

**Nacionalidad:**  
 [ Mexicana ]

**Actividad u Objeto Social:**  
 [ Organismo Operador de Agua y Alcantarillado ]

**Giro Mercantil:**  
 [ ]

**Clave Del Registro Federal De Contribuyentes (RFC) (en caso de Sociedades Mexicanas)**  
 [ C | A | A | 9 | 1 | 0 | 5 | 3 | 1 | 1 | 5 | 4 | ] **Domicilio:**  
 [ Avenida Industrial la paz ] [ 200 ] [ ]  
 Calle, avenida o vía No. Exterior No. Interior  
 [ Industrial la paz ] [ Pachuca de Soto ]  
 Colonia o Urbanización Ciudad, Población, Municipio o Delegación  
 [ Hidalgo ] [ Mexico ] [ 42092 ]  
 Estado País Código Postal

**Número de teléfono del Domicilio:**  
 [ ]

**Correo electrónico, en su caso:**  
 [ ]

---

**Información del Representante(s) Legal(es):**

**Nombre:**  
 [ Chávez Trovamaq Juan Evel ]

**Apellido Paterno, Apellido Materno Y Nombre (s) tal y como aparece en la Identificación Oficial**

**Fecha de Nacimiento:** [ 13 septiembre 1984 ] **Lugar de Nacimiento: (Ciudad y País)** [ ]

**Nacionalidad:** [ Mexicana ] **Condición de legal estancia en México, en su caso:** [ ]

**Lugar de Residencia:**  
 [ Mineral de la Reforma ]

**Ocupación:** [ servidor publico ]

**Teléfono de Casa (Clave Internacional)** [ ]

**Teléfono de Oficina (Clave Internacional)** [ 717 4 300 ]

**Teléfono Celular (Clave Internacional)** [ ]

**Correo Electrónico** [ ]

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

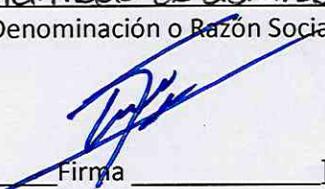


Tipo de documento con el que se identifica: [ Credencial para votar. ]  
 Número de Identificación: [ 21294 65865 ]  
 Autoridad que emite la Identificación [ Instituto Nacional Electoral ]  
 Domicilio:  
 [ Cto Roseta MZ 3 LT 43 ] [ ] [ ]  
 Calle, avenida o vía No. Exterior No. Interior  
 [ Privada Diamante ] [ Mineral de la Reforma ]  
 Colonia o Urbanización Ciudad, Población, Municipio o Delegación  
 [ Hidalgo ] [ México ] [ 42164 ]  
 Estado País Código Postal  
 Clave Única de Registro de Población (CURP) (Mexicanos y Residentes):  
 | C | A | I | J | B | 4 | 0 | 9 | 1 | 3 | H | H | G | H | R | M | 0 | 2 | | | |  
 Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) (Mexicanos y Residentes):  
 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  
 Número de Seguridad Social o Número de Acreditación de Ciudadanía (Extranjeros):  
 [ ]

Señale si tiene conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador  
 Si ( ) No (X)

- En caso de responder en sentido afirmativo al apartado anterior indique el tipo de Beneficiario Controlador de que se trata:
- 1) Persona Física Mexicana o Extranjera Residente ( )
  - 2) Persona Física Extranjera Visitante ( )
  - 3) Persona Moral Mexicana ( )
  - 4) Persona Moral Extranjera ( )
  - 5) Fideicomiso ( )
- Cuando se tenga conocimiento del Beneficiario Controlador favor de llenar el Formulario de Identificación del Beneficiario Controlador.

Declaro bajo protesta de decir verdad, que toda la información asentada por el suscrito en el presente documento, así como toda la documentación anexa es cierta y verdadera.

[ Comisión de Agua y Alcantarillado de Sistemas Inter Municipales ]  
 Nombre/Denominación o Razón Social  
 [  ]  
 Firma  
 Por: Representante Legal (en caso de ser aplicable)  
 Fecha: 01 de enero de 2024.

Conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se presentará el aviso correspondiente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

2.

Conforme a la ley federal sobre la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se presenta el dato correspondiente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Por Representante legal (en caso de ser aplicable)  
Fecha: 01 de enero de 2024



Declaro bajo protesta de decir verdad, que toda la información contenida por el suscrito en el presente documento, así como toda la documentación anexa es cierta y verdadera.

Cuando se tenga conocimiento del Beneficiario Controlador favor de llenar el formulario de identificación del beneficiario controlador.

- En caso de responder en sentido afirmativo al apartado anterior indique el tipo de Beneficiario Controlador de que se trata:
- 1) Persona física Mexicana o Extranjera Residente
  - 2) Persona física Extranjera visitante
  - 3) Persona moral Mexicana
  - 4) Persona moral Extranjera
  - 5) Fideicomiso

Señale el tipo de conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador:  
SI ( ) NO (X)

Número de seguridad social o número de identificación en Ciudadanía (Extranjeros)  
Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) (Mexicanos y Residentes)  
Clave única de registro de población (CURP) (Mexicanos y Residentes)

Estado  
País  
Código Postal  
Ciudad, Población, Municipio, Delegación  
Colonia o Urbanización  
Puntos Direccionales  
Calle, avenida o vía  
No. Exterior  
No. Interior

Domicilio  
Aдрес que emite la identificación | Instituto Nacional Electoral  
Número de identificación | 9894 65853  
Tipo de documento con el que se identifica | Documento para votar

Documentos que deberán anexarse al formulario:

De la Persona Moral:

- A) Copia legible del testimonio o copia certificada del instrumento público en el que conste la constitución de la persona moral con datos de Registro Público de la Propiedad (en caso de no contar con la mencionada inscripción, adjuntar copia de la carta en la que el Fedatario Público haga constar que dicho instrumento se encuentra en trámite de inscripción);
- B) Copia legible de la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes donde aparezca el domicilio fiscal y la actividad de la Sociedad;
- C) Copia legible del comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a 3 meses;
- D) Copia legible de la escritura en la que consten las facultades del Representante Legal.

Del Representante:

- A) Copia legible de la Identificación Oficial (debe contener fotografía, firma y señalar domicilio);
- B) Copia legible de la CURP (sólo mexicanos y residentes);
- C) Copia legible de la Cédula de Identificación Fiscal (sólo mexicanos y residentes);
- D) Copia legible del comprobante de domicilio;
- E) Copia legible del comprobante de domicilio en territorio nacional cuando el suscrito tenga su domicilio en el extranjero.

Todos los documentos anexos deben encontrarse vigentes y tener una antigüedad menor a tres meses.

2.

