



# TORREÓN ¡SIEMPRE PUEDE!

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 22-23-24

Dirección General de Desarrollo Económico  
Oficio DGDE/17.1.1/0172/2024  
Asunto: Respuesta de Transparencia  
Clasificación: Pública  
Torreón Coah., 11 de Septiembre del 2024

Maria Guadalupe De la Garza Benita  
APRECIABLE SOLICITANTE  
A través de la Unidad de Transparencia Municipal a cargo de  
Lic. Marbil Valdez Rodríguez  
Jefe de la Unidad de Transparencia Municipal

Con fundamento en el artículo 99 y 102 de La Ley de Acceso a la información Pública para el Estado de Coahuila de Zaragoza, en respuesta a la solicitud con número de folio **051260800040024** donde nos pide:

Información solicitada:

Se solicita al municipio de Torreón, lo siguiente: 1.- Exhiba copia de los documentos que integran el expediente de la licencia de funcionamiento VU001861-15 a nombre de Fortaleza Motors S.A. de C.V. y con Clave Catastral 047-103-046-000. 2.- Nombre de los Servidores Públicos que autorizaron la emisión de la Licencia de Funcionamiento VU001861-15 a nombre de Fortaleza Motors S.A. de C.V. y con Clave Catastral 047-103-046-000. 3.- Exhiba expediente y Licencia de Construcción, de las empresas ubicadas en Blvd Independencia 3990, Ejido Ignacio Allende, 27018 Torreón, Coah, correspondientes a Kia y ByD concesionarias, revisando los documentos que tengan en su Archivo General, desde el año 2015, hasta la fecha, en caso de no tenerlos en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Territorial, se revise en la dirección del Archivo Municipal. 4.- Exhiba expediente y Licencia de Construcción, de las empresas ubicadas en la dirección a la que corresponda la clave catastral Clave Catastral 047-103-046-000. 5.- Exhiba expediente que respalda el otorgar número oficial, de las empresas ubicadas en Blvd Independencia 3990, Ejido Ignacio Allende, 27018 Torreón, Coah, correspondientes a Kia y ByD concesionarias, revisando los documentos que tengan en su Archivo General, desde el año 2015, hasta la fecha, en caso de no tenerlos en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Territorial, se revise en la dirección del Archivo Municipal. 6.- Exhiba plano cartográfico al que corresponde la clave catastral 047-103-046-000. 7.- Exhiba plano cartográfico al que corresponden las claves catastrales 03-037-131-000; 037-037-132-000; 037-037-147-000 y 037-037-037-000. 8.- Exhiba relación de Licencias Mercantiles de la Plaza ubicada en Blvd Independencia 3699, Residencial el Fresno, 27018 Torreón, Coah. (SIC.)



U. TRANSPARENCIA  
RECIBIDO  
17 SEP 2024  
HORA: Valde



# TORREÓN ¡SIEMPRE PUEDE!

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 22-23-24

En referencia a su solicitud, anexo expediente de licencia de funcionamiento , mencionando que los servidores públicos que autorizaron esa licencia son el Lic. Jaime Russek Fernandez.- Director de Desarrollo Economico en la Administracion 2014-2017 y el Ing. Gabriel Calvillo Ceniceros.- Director de Urbanismo en la Administracion 2014-2017.

Agradeciendo anticipadamente las atenciones que sirvan prestar a la presente, quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE

LIC. JORGE ANTONIO WILLY PORTAL  
DIRECTOR DE DESARROLLO ECONOMICO



XGFR  
c.c.p. Archivo



201502831

No. de expediente: \_\_\_\_\_



# TORREÓN

## CIUDAD QUE VENCE

Administración Municipal 2014-2017

Nº 09254

### FORMATO ÚNICO DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO MERCANTIL

Torreón, Coahuila, México a 22 de oct de 15TIPO DE SOLICITUD: ALTA ☒ BAJA ☐ CAMBIO DE PROPIETARIO ☐ ALCOHOLES ☐

#### DATOS PERSONALES

NOMBRE DEL CIUDADANO O RAZÓN SOCIAL: FORTALEZA MOTORS S.A DE C.V.

APELLIDO PATERNO: \_\_\_\_\_

APELLIDO MATERNO: \_\_\_\_\_

R.F.C.: FTO150519 H16 TEL. PARTICULAR: \_\_\_\_\_ TEL. CEL.: \_\_\_\_\_

#### DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO

COLONIA: IGUACIO ALLENDE C.P.: 27400 CALLE: INDEPENDENCIANo. EXTERIOR: 3590 N° INTERIOR: \_\_\_\_\_ENTRE CALLE: PERIFÉRICO R. LAFER S. Y CALLE: \_\_\_\_\_REFERENCIA: ELEJTE GALERIAS CLAVE CATASTRAL: 047051170 000GIRO QUE PRETENDE DARLE AL PREDIO: AGENCIA DISTRIBUIDORA Y COLECCIONARIA DE ACTOSFRENTE: 20 FONDO: 13NOMBRE COMERCIAL: RIA LAGUNAINVERSIÓN ESTIMADA: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EMPLEADOS: 6 SUPERFICIE: \_\_\_\_\_NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: 12 ARRENDAMIENTO: ☒ COMODATO: ☐

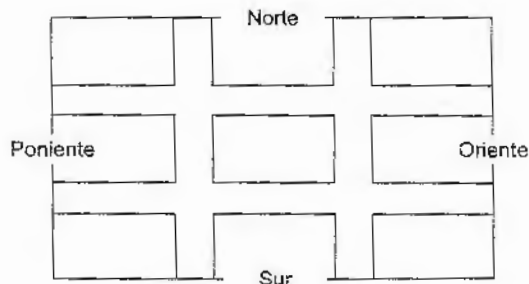
PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

#### NOTA

- 1.- EN CASO DE NO TENER NÚMERO EXTERIOR Y/O BIS, TRAMITAR NÚMERO OFICIAL EN DIRECCION DE URBANISMO.
- 2.- EN CASO DE NO TENER CLAVE CATASTRAL, TRAMITARLA EN LA DIRECCION DE CATASTRO.
- 3.- EN CASO DE SER PLAZA COMERCIAL TRAER LICENCIA DE CONSTRUCCION.

#### CROQUIS

Favor de llenar los nombres de las calles o avenidas que circundan la manzana donde se pretende instalar el establecimiento.



Nombre y Firma del Solicitante

Bajo protesta de decir la verdad declaro que los datos de aquí presentados y que cualquier falsedad u omisión, será causa de revocación de la licencia de funcionamiento. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones en que puedo incurrir por la falsedad de declaraciones ante una autoridad.



### VENTANILLA UNIVERSAL

[torreon.gob.mx](http://torreon.gob.mx)

### JUNTOS

HACIENDO LO QUE DEBE





R. AYUNTAMIENTO DE TORREON  
2014 - 2017  
Dirección General de Urbanismo



FORTALEZA MOTORS S.A. DE C.V.

Asunto, Factibilidad de uso de suelo

OCT-20-15 11:24 AM

BLVD. INDEPENDENCIA # 3990 FRACC. EJ. IGNACIO ALLENDE

Presente.

Haciendo referencia a la solicitud recibida con el folio 14188 para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO** del predio con las siguientes catacteristicas:

UBICACION: BLVD. INDEPENDENCIA # 3990 FRACC. EJ. IGNACIO ALLENDE

CLAVE CATASTRAL: 047051170000

SUPERFICIE: 54 m2

DESTINO PRETENDIDO: AGENCIA DISTRIBUIDORA Y CONCESIONARIA DE AUTOMOVILES NUEVOS

Uso: CORREDOR URBANO / HABITACION / COMERCIO Y SERVICIO

(CUL. 2)

Por lo anterior y con fundamento en el Reglamento de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Construcciones para el Municipio de Torreón Coahuila y a lo señalado por el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente, le informamos que el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO** que usted solicita, se encuentra PERMITIDO de conformidad a lo señalado en la tabla de compatibilidad de usos y destinos del suelo del citado plan director.

Asi mismo, le informamos que con fundamento en el Reglamento de licencia, permisos, constancias y autorizaciones para la realización de acciones urbanas del Municipio de Torreón Coahuila, el giro que pretende establecer en el predio es REGULADO, por lo que requerirá de los siguientes dictámenes:

INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL, DICTAMEN DE PROTECCION CIVIL.

La presente factibilidad de uso de suelo tiene una vigencia de 180 días naturales a partir de su expedición.

*G. Calvillo*

ING. GABRIEL CALVILLO CENICEROS  
Director de Urbanismo

El presente documento es informativo, no acredita ni dictamen, ni constancia de uso de suelo



# TESORERÍA MUNICIPAL DE TORREÓN

Av. Allende No. 333 pte. Cot. Centro  
Torreón, Coahuila C.P. 27000  
R.F.C. TMT 820101 EV4



## TORREÓN

CIUDAD QUE VENCE

FOLIO

Nº 765701 A

RECIBO OFICIAL  
32-45

Cuenta Causante : 1376891  
Nombre del Causante : FORTALEZA MOTOR S.A. DE C.V.  
Domicilio del Causante: BLVD. INDEPENDENCIA # 3990 FRACC. EJ. IGNACIO ALLENDE  
R.F.C.: FMO150519HR6

22/10/2015 01:36:11

CATASTRO - CERT USO DE SUELO

EL PRESENTE RECIBO AMPARA EL PAGO DE: 85 - CERT USO SUELO 1 a 30 HAB  
FOLIO NO. 201502836

	UNIDADES	IMPORTE	BONIFICACION	ESTIMULOS	TOTAL
IMPUESTOS	1	0.00	0.00	0.00	0.00
DERECHOS	1	260.00	0.00	0.00	260.00
OTROS	1	0.00	0.00	0.00	0.00
RECARGOS	1	0.00	0.00	0.00	0.00
MULTA	1	0.00	0.00	0.00	0.00
HONORARIOS	1	0.00	0.00	0.00	0.00
GASTOS DE EJECUCION	1	0.00	0.00	0.00	0.00
ACCESORIOS LEGALES	1	0.00	0.00	0.00	0.00
PRODUCTOS	1	0.00	0.00	0.00	0.00
APROVECHAMIENTOS	1	0.00	0.00	0.00	0.00
BOMBEROS	1	2.60	0.00	0.00	2.60
TOTALES:		265.60	0.00	0.00	265.60

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 60/100

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN EL SELLO Y FIRMA DEL CAJERO.

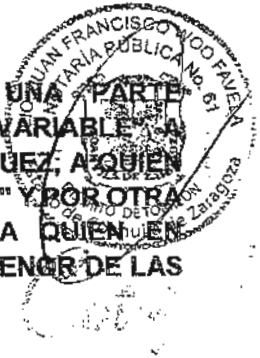
CAJERO: KARINA CASTILLO CHAVEZ

EL PAGO DE ESTE RECIBO NO LIBERA AL CAUSANTE DE ADEUDOS ANTERIORES "EL PAGO NO EXIME DE ACTUALIZACIONES AL FISCAL". CONSERVE Y PRESENTE SUS RECIBOS PARA CUALQUIER ACLARACION. HASTA POR UN MINIMO DE CINCO AÑOS

HAGÁMOSLO  
**JUNTOS**  
HAGÁMOSLO BIEN

VERSION  
PUBLICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "INMOBILIARIA COMARCANA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE C. P. ADRIÁN ZAPATA RODRÍGUEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ARRENDADORA" Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR JOSÉ CARLOS MARTÍNEZ SEPÚLVEDA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENER DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.



**DECLARACIONES:**

I.- "LA ARRENDADORA" DECLARA QUE ES UNA SOCIEDAD LEGALMENTE CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 477, VOLUMEN DÉCIMO, DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 1983, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO TOMÁS MATÍAS ROMÁN MIER, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 6 EN EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO NOTARIAL, CON RESIDENCIA EN TORREÓN, COAHUILA CUYO PRIMER TESTIMONIO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON JURISDICCIÓN Y RESIDENCIA EN TORREÓN, COAHUILA, BAJO LA PARTIDA 1759, FOLIO 84, LIBRO TRES, TOMO 5-A, SECCIÓN COMERCIO DE FECHA 14 DE MAYO DE 1984, SEÑALÁNDOSE COMO OBJETO DE LA SOCIEDAD, ENTRE OTROS, LA COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO, FABRICACIÓN, MAQUILA, COMISIÓN, AGENCIA, REPRESENTACIÓN, MEDIACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE TODA CLASE DE BIENES.

II.- "LA ARRENDADORA" SIGUE DECLARANDO QUE CON FECHA 25 DE ABRIL DEL AÑO 2012, ANTE LA FE DEL LICENCIADO TOMÁS MATÍAS ROMÁN MIER, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 6, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 759, LIBRO VIGÉSIMO SÉPTIMO, CELEBRÓ UN "CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN", EN EL CUAL INTERVINIERON LA SEÑORA MANUELA BENITA SANMIGUEL, COMO "LA FIDEICOMITENTE A", INMOBILIARIA COMARCANA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO "LA FIDEICOMITENTE B", EL BANCO DEL BAJÍO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO "EL FIDUCIARIO" Y EL SEÑOR LICENCIADO EUGENIO DE LA GARZA BENITA COMO "EL DEPOSITARIO", FIDEICOMISO QUE QUEDÓ DEBIDAMENTE REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO EN LA CIUDAD DE TORREÓN, COAHUILA; BAJO LA PARTIDA 168334, EL DÍA 17 DE AGOSTO DEL AÑO 2012,

II.1.- QUE EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL REFERIDO FIDEICOMISO SE ESTIPULÓ QUE "EL FIDUCIARIO" ES EL PROPIETARIO DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, NO OBSTANTE LAS PARTES MANIFIESTAN QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO, "LAS FIDEICOMITENTES", DESIGNAN AL "DEPOSITARIO" DE LOS "INMUEBLES"; POR LO QUE "LAS FIDEICOMITENTES" EN ESTE ACTO DESIGNAN COMO "DEPOSITARIO" AL SEÑOR LICENCIADO EUGENIO DE LA GARZA BENITA, EL CUAL EN ESTE ACTO RECIBE DE "LAS FIDEICOMITENTES" LA POSESIÓN DE LOS "INMUEBLES" Y ACEPTA LA CALIDAD DE "DEPOSITARIO", HACIENDO ESTE INSTRUMENTO LAS VECES DE ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LOS "INMUEBLES".

II.2.- EN TAL SITUACIÓN, ATENTO EL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 2211, 2212 Y 2213 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COAHUILA SE ENTREGÓ AL DEPOSITARIO TAN SOLO LA POSESIÓN FICTA DE LOS INMUEBLES MATERIA DEL FIDEICOMISO, ESTO ES UNA ENTREGA VIRTUAL.

**VERSION  
PUBLICA**

II.3.- EN CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, EL SEÑOR LICENCIADO EUGENIO DE LA GARZA BENITA, EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MANIFESTÓ QUE:

I.- Se constituye como "DEPOSITARIO" de los bienes descritos en los subincisos (i), (ii) y (iii) del antecedente I (primero), así como los bienes descritos en los numerales II (segundo), III (tercero) y IV (cuarto) del capítulo de antecedentes de este instrumento y de los que en los términos de la Cláusula Quinta de Patrimonio aporten en un futuro "LAS FIDEICOMITENTES" para integrar el patrimonio fideicomitido, protestando su legal y fiel desempeño y consciente de las sanciones tanto de índole civil como penal, en que incurren los depositarios infieles.

Respecto a los permisos, licencias, o inclusive otros derechos que sobre los "INMUEBLES" aporten "LAS FIDEICOMITENTES", deberán suscribir el acta de entrega recepción con el "DEPOSITARIO", a efecto de que éste último adquiera la posesión física; posteriormente, deberán entregar a "EL FIDUCIARIO" un tanto del acta de entrega recepción que al efecto hayan suscrito, sin perjuicio de las formalidades que se deban seguir para la aportación de los bienes de acuerdo a su naturaleza jurídica.

Lo establecido en la presente cláusula referente a la posesión se regirá por lo establecido en los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós), 2523 (dos mil quinientos veintitrés) del Código Civil Federal y demás artículos correlativos del Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza.

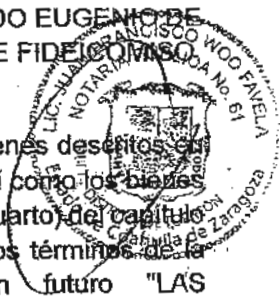
(...).

9.- En caso de arrendamiento de los inmuebles patrimonio del presente Fideicomiso, el "DEPOSITARIO" sin necesidad de requerimiento alguno comparecerá en el instrumento en que se celebren la o los contratos de arrendamiento, a efecto de otorgar al arrendatario la posesión física de los bienes contratos de arrendamiento, a efecto de otorgar al arrendatario la posesión física de los bienes fideicomitados objeto del citado contrato.

Las partes establecen que en caso de que "LA FIDEICOMITENTE A" y "LA FIDEICOMITENTE B" por cualquier razón, decidan sustituir al "DEPOSITARIO" designado, notificarán a "EL FIDUCIARIO" y procederán designar a un nuevo "DEPOSITARIO", para tales efectos deberá suscribir el acta de ENTREGA-RECEPCIÓN correspondiente por "LAS FIDEICOMITENTES", en su caso, el "DEPOSITARIO" que realiza la entrega y el "DEPOSITARIO" designado, en dicha Acta éste último debe manifestar que sabe y conoce las obligaciones que por el ejercicio de su encargo se le derivan del presente Contrato "LAS FIDEICOMITENTES" se obligan a comunicar por escrito a "EL FIDUCIARIO" el nuevo nombramiento de "DEPOSITARIO". Lo anterior en el entendido de que "LAS FIDEICOMITENTES" serán "DEPOSITARIO" con todas las obligaciones que le corresponden, hasta en tanto se realice la nueva designación.

"LAS FIDEICOMITENTES" liberan a "el fiduciario" de toda responsabilidad derivada de la posesión o custodia de los bienes fideicomitados, de los daños o perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor de los bienes fideicomitados o cualesquier otra causa imputable al "DEPOSITARIO", o bien, a "LAS FIDEICOMITENTES", autoridades o terceros.

VERSION  
PUBLICA





III.- "LA ARRENDADORA" DECLARA TAMBIÉN, QUE EN LA CLÁUSULA SEXTA DEL REFERIDO CONTRATO DE FIDEICOMISO SE ESTIPULARON LOS FINES DEL FIDEICOMISO, ACORDÁNDOSE ENTRE "LAS FIDEICOMITENTES" COMO FINES DEL FIDEICOMISO, ENTRE OTROS:

"9. QUE "EL FIDUCIARIO" DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA DENOMINADA RESERVA DE DERECHOS, PERMITA A "LA FIDEICOMITENTE A" Y A "LA FIDEICOMITENTE B" CELEBRAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LOS "INMUEBLES" CON LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE ÉSTOS DESEEN.

EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE SE CELEBREN "LA FIDEICOMITENTE A", ASÍ COMO "LA FIDEICOMITENTE B", SE DEBERÁ ESTABLECER QUE LA CANTIDAD QUE SE PACTE COMO RENTA SE PAGARÁ EN PROPORCIÓN DEL 60% (SESENTA POR CIENTO) A FAVOR DE "LA FIDEICOMITENTE B" Y EL RESTANTE 40% (CUARENTA POR CIENTO) A FAVOR DE "LA FIDEICOMITENTE A".

IV.- "LA ARRENDADORA" SIGUE DECLARANDO, QUE DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE ENCUENTRA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; Y QUE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL REFERIDO CONTRATO DE FIDEICOMISO, COPIADA A LA LETRA DICE:

**SÉPTIMA.- RESERVA DE DERECHOS.-** "LAS FIDEICOMITENTES" se reservan el derecho de realizar dentro de los "INMUEBLES", las obras y construcciones en los términos que estén de acuerdo con recursos propios o con los financiamientos que hubieren contratado con Instituciones Públicas, Privadas o Descentralizadas (INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, etcétera), para la urbanización dentro de los "INMUEBLES", sin la intervención ni responsabilidad de "EL FIDUCIARIO".

Asimismo, "LAS FIDEICOMITENTES" se reservan el derecho de promover y suscribir contratos privados preparatorios necesarios para la comercialización de los LOTES, VIVIENDAS o LOCALES COMERCIALES resultantes de los "INMUEBLES". Manifiestan para tal efecto, que por ningún motivo utilizará el nombre de **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, o en su logotipo o imagen, en la propaganda que utilice para la propalación y comercialización de los inmuebles desarrollo inmobiliario.

"LAS FIDEICOMITENTES", para el ejercicio de los derechos que se reservan para la comercialización y desarrollo de las obras y construcciones sobre los "INMUEBLES", manifiestan expresamente que tienen las siguientes obligaciones, además de las que se deriven de lo pactado en el presente contrato:

a) Realizar y ejecutar todas las obras de introducción de los servicios públicos, como son Agua Potable, Drenaje Sanitario, Pavimentación y Electricidad, obras de construcción y edificación realizadas sobre los "INMUEBLES".

b) Cumplir y aplicar las disposiciones que establezca la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila, así como las que

VERSION  
PUBLICA





resulten aplicables para el desarrollo de las obras que se establecen en el **PROYECTO** o a cualquier otra Ley o Reglamento aplicable a usos de suelo, urbanización, fraccionamiento y en general, que apliquen a la construcción de las viviendas que se ejecuten en los **"INMUEBLES"**.

c) Cumplir y aplicar las disposiciones que establezca el Reglamento de Desarrollo Sustentable y Protección al Ambiente del Municipio de Torreón, Coahuila.

En los contratos privados preparatorios que celebren **"LAS FIDEICOMITENTES"** para la comercialización, se obligan a informar a los futuros adquirentes que los **"INMUEBLES"** materia de su contrato forma parte del patrimonio del fideicomiso número **11045-10-14 (uno uno cero cuatro cinco guión uno cero guión uno cuatro)**, celebrado con **Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple**, quien actúa por instrucciones de la señora **MANUELA BENITA SANMIGUEL e INMOBILIARIA COMARCANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. En su caso, que el Contrato de Fideicomiso tiene, entre otros fines, el de garantizar con dicho patrimonio un Crédito para la urbanización del terreno fideicomitido, por lo que los derechos derivados del contrato que celebren **"LAS FIDEICOMITENTES"** con sus clientes, se encuentran condicionados a la garantía preferente otorgada a favor de la Institución que financió la construcción del desarrollo inmobiliario correspondiente.

**"LAS FIDEICOMITENTES"**, se reservan el derecho de celebrar los contratos de arrendamiento respecto de los "INMUEBLES". En dichos contratos de arrendamiento harán constar que las obligaciones legales y fiscales que se deriven de éstos serán de la exclusiva responsabilidad de la señora **MANUELA BENITA SANMIGUEL e INMOBILIARIA COMARCANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y que las cantidades que por concepto de rentas se paguen por los futuros arrendatarios sea pagada en proporción del 60% (sesenta por ciento) a favor de **"LA FIDEICOMITENTE B"** y el restante 40% (cuarenta por ciento) a favor de **"LA FIDEICOMITENTE A"**, de igual manera, **"LAS FIDEICOMITENTES"** se obligan a no utilizar el nombre de **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** o su logotipo o imagen en los contratos de arrendamiento que celebren. En el caso de transmisión de propiedad de los **"INMUEBLES"** sobre los cuales exista contrato de arrendamiento, **"LAS FIDEICOMITENTES"** se obligan a notificar el Derecho del Tanto que corresponda a los arrendatarios o a cualquier otro derecho que se derive de la relación contractual de arrendamiento que tengan celebrada. Por último, por lo que hace a la posesión material de los **"INMUEBLES"** que sean objeto de contrato de arrendamiento deberá comparecer el **"DEPOSITARIO"** a fin de entregar la posesión material de los **"INMUEBLES"** a los arrendatarios, así como a recibir la posesión una vez terminada la relación contractual a que se hace referencia en el presente apartado.

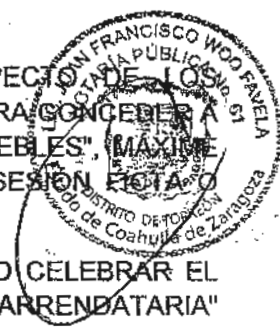
IV. **"LA ARRENDADORA" DECLARA QUE LOS CONTRATANTES PUEDAN PONER LAS CLÁUSULAS QUE CREAN CONVENIENTES; PERO LAS QUE SE REFIERAN A REQUISITOS ESENCIALES DEL CONTRATO O SEAN CONSECUENCIAS DE SU NATURALEZA ORDINARIA, SE TENDRÁN POR OPUESTAS AUNQUE NO SE EXPRESEN, A NO SER QUE LAS SEGUNDAS SEAN RENUNCIADAS EN LOS CASOS Y TÉRMINOS PERMITIDOS POR LA LEY; POR LO TANTO SE IMPONE CONCLUIR QUE AL HABERSE RESERVADO "LAS FIDEICOMITENTES" EL DERECHO DE**

VERSION  
PUBLICA



VERSION  
PUBLICA

CELEBRAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LOS "INMUEBLES" DEBE ENTENDERSE IMPLÍCITA LA FACULTAD PARA CONCEDER A "LA ARRENDATARIA" EL USO O GOCE TEMPORAL DE LOS "INMUEBLES", MÁXIME QUE AL "DEPOSITARIO" SE LE CONFIRIÓ TAN SOLO LA POSESIÓN FÍSICA O VIRTUAL DE LOS "INMUEBLES".



V.- "LA ARRENDADORA" MANIFIESTA QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON "LA ARRENDATARIA" RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE PRECISA EN EL PLANO QUE SE INSERTA AL PRESENTE ESCRITO.

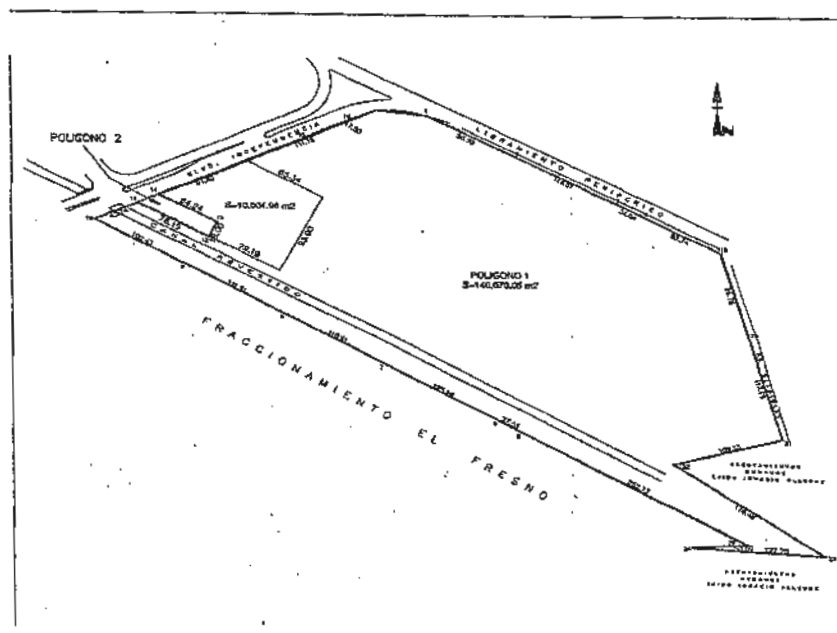
VI. "EL ARRENDATARIO" DECLARA QUE SOLICITÓ EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE, EN EL PLANO INSERTO QUE SE ACOMPAÑA A ESTE CONTRATO PARA DESTINARLO EXCLUSIVAMENTE A LOS FINES PREVISTOS EN ESTE CONTRATO.

VII. "EL ARRENDATARIO" DECLARA TAMBIÉN QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, CON "LA ARRENDADORA" RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE PRECISA EN "EL PLANO INSERTO".

EN VIRTUD DE LAS DECLARACIONES ANTERIORES LAS PARTES CONVIENEN EN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES,

#### CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO.- "LA ARRENDADORA" DA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" Y ÉSTE ACEPTA EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE CON UNA SUPERFICIE DE DIEZ MIL CUATRO METROS CUADRADOS, CON NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS, SEGÚN EL PLANO QUE ENSEGUIDA SE INSERTA:



SEGUNDA. ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.- "LA ARRENDADORA" ENTREGA EN ESTE ACTO A "EL ARRENDATARIO" LA POSESIÓN FÍSICA O

MATERIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO, MISMO QUE "EL ARRENDATARIO" RECIBE EN ESTE ACTO FÍSICA Y MATERIALMENTE.

**TERCERA. PRECIO DE LA RENTA.** - LAS PARTES ACUERDAN EN QUE EL PRECIO DE LA RENTA SE INTEGRE CON LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, POR MES Y CONVIENEN EN QUE EL PRECIO DE LA RENTA SE INTEGRE CON LA CANTIDAD DE \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) POR MES, MÁS EL CORRESPONDIENTE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, A INMOBILIARIA COMARCANA, S.A. DE C.V., EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE "B", Y CON LA CANTIDAD DE \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) POR MES MÁS EL CORRESPONDIENTE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO A MANUELA BENITA SANMIGUEL, EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE "A" DEL MENCIONADO FIDEICOMISO.

LAS PARTES ACUERDAN COMO LUGAR PARA EL PAGO DE LA RENTA EL MISMO TERRENO ARRENDADO, Y SE DEBERÁ PAGAR MENSUALMENTE MEDIANTE CHEQUE NOMINATIVO EN FAVOR DE AMBOS FIDEICOMITENTES, CONTRA LA EXPEDICIÓN Y ENTREGA DE LAS RESPECTIVAS FACTURAS FISCALES QUE REÚNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LAS LEYES DE LA MATERIA.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, "LA ARRENDADORA" AUTORIZA A "EL ARRENDATARIO" PARA QUE DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO REALICE TODAS LAS OBRAS QUE CONSIDERE ÚTILES Y CONVENIENTES EN EL TERRENO, INCLUYENDO DESDE LUEGO LAS RELATIVAS A DEMOLICIÓN, LIMPIEZA, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DEL TERRENO.

"EL ARRENDATARIO" CONSTRUIRÁ CON RECURSOS PROPIOS Y SOBRE "EL TERRENO" MATERIA DE ESTE CONTRATO, UNA O VARIAS AGENCIAS AUTOMOTRICES, CON TALLER DE SERVICIO, ALMACÉN DE REFACCIONES, ÁREAS DE EXHIBICIÓN DE AUTOS NUEVOS Y USADOS, ÁREAS DE BODEGAS, OFICINAS Y SERVICIOS, PARA OPERAR DE MANERA INTEGRAL UNA O VARIAS AGENCIAS AUTOMOTRICES, ASÍ COMO UN CONJUNTO DE LOCALES COMERCIALES; LA CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL SE INICIARÁ EN CUANTO "EL ARRENDATARIO" FIRME EL PRESENTE CONTRATO, OBRAS QUE QUEDARÁN EN BENEFICIO DEL TERRENO ARRENDADO EN RECIPROCIDAD AL IMPORTE DE LA RENTA ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO.

LA CANTIDAD DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) MENSUALES, MÁS EL CORRESPONDIENTE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, ESTIPULADO COMO PRECIO DE LA RENTA, SERÁ INCREMENTADO ANUALMENTE EN UN PORCENTAJE IGUAL AL PORCENTAJE DE INCREMENTO QUE HAYA REGISTRADO DURANTE LOS DOCE MESES INMEDIATOS ANTERIORES AL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR QUE PUBLICA EL INSTITUTO QUE EN LO FUTURO OFICIALMENTE LO SUSTITUYA.

"LA ARRENDADORA" ESTÁ DE ACUERDO EN CONCEDER A "EL ARRENDATARIO" QUIEN ACEPTA, UN PLAZO DE GRACIA DE UN AÑO PARA EL PAGO DE LAS RENTAS, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

**CUARTA. PLAZO.** - LAS PARTES ACUERDAN EN QUE EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DE QUINCE AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, DICHO PLAZO SERÁ FORZOSO PARA "LA ARRENDADORA" EN SU TOTALIDAD, MIENTRAS QUE PARA "LA ARRENDATARIA" SERÁ VOLUNTARIO DURANTE TODA SU VIGENCIA, PUDIENDO DAR POR TERMINADO EL PRESENTE ARRENDAMIENTO EN CUALQUIER MOMENTO SIN EXPRESIÓN DE CAUSA Y SIN RESPONSABILIDAD





**DÉCIMA. RELACIÓN LABORAL.-** "EL ARRENDATARIO" ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LAS RELACIONES FUTURAS CON TRABAJADORES DEPENDIENTES Y ADMINISTRATIVOS A SU SERVICIO Y CON LOS SUBARRENDATARIOS, ASÍ COMO TODAS LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE LOS TRABAJADORES QUE LABOREN EN EL INMUEBLE INCLUYENDO TODA RELACIÓN INDIVIDUAL O COLECTIVA COMPROMETIÉNDOSE A ENTREGAR EL INMUEBLE LIBRE DE TODO CONTRATO COLECTIVO DE TRABAJO, Y RESPONSABILIZÁNDOSE DE TODA CONTINGENCIA LABORAL QUE PUDIERA PRESENTARSE.

**DÉCIMA PRIMERA. DERECHO DE PREFERENCIA.-** LAS PARTES ACUERDAN EN QUE "EL ARRENDATARIO" TENDRÁ DERECHO A QUE, EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE; Y QUE "EL ARRENDATARIO" TAMBIÉN GOZARÁ DE LOS DERECHOS DEL TANTO, POR EL TANTO Y DEL RETRACTO, RAZÓN POR LA CUAL "LA ARRENDADORA" OTORGA A "LA ARRENDATARIA" EL DERECHO DE PREFERENCIA EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO, POR LO QUE DEBERÁ DE HACER DEL CONOCIMIENTO DE "EL ARRENDATARIO" DE CUALQUIER OFERTA MEDIANTE NOTIFICACIÓN POR ESCRITO Y CONCEDERLE UN PLAZO DE TREINTA DÍAS PARA OPTAR POR LA COMPRA O DECLINARLA, Y EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS "EL ARRENDATARIO" SERÁ PREFERIDA PARA REALIZAR LA COMPRAVENTA.

"LA ARRENDADORA" PROMETE UNILATERAL E INCONDICIONALMENTE A "EL ARRENDATARIO" OTORGARLE OTRO ARRENDAMIENTO SOBRE EL INMUEBLE POR UN TÉRMINO DE QUINCE AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE TERMINACIÓN DE ESTE ARRENDAMIENTO, DICHO PLAZO SERÁ OBLIGATORIO PARA LA PROMITENTE "ARRENDADORA" Y VOLUNTARIO PARA "EL ARRENDATARIO", CONTRATO QUE DEBERÁ CELEBRARSE EN LOS MISMOS TÉRMINOS QUE EL PRESENTE CONTRATO,

**DÉCIMA SEGUNDA. COMPETENCIA.-** PARA LA INTERPRETACIÓN DE ESTE CONTRATO EN TODO LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO, INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN O RESCISIÓN LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE TORREÓN, COAHUILA, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRA COMPETENCIA QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

**DÉCIMA TERCERA. ANEXOS.-** TODOS LOS ANEXOS DEL PRESENTE CONTRATO TALES COMO LAS ESCRITURAS CON QUE SE JUSTIFICA LA EXISTENCIA DE LAS SOCIEDADES Y LAS FACULTADES DE SUS REPRESENTANTES, ASÍ COMO EL PLANO INSERTO QUE CONTIENE LA IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO ARRENDADO SE INCORPORAN A ESTE DOCUMENTO FORMANDO PARTE DEL MISMO.

**DÉCIMA CUARTA. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA.-** EL PRESENTE CONTRATO PODRÁ ELEVARSE A ESCRITURA PÚBLICA SI ALGUNA DE LAS PARTES LO SOLICITA, EN CUYO CASO DICHA ESCRITURA PÚBLICA DEBERÁ FIRMARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE TREINTA DÍAS NATURALES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE ALGUNA DE LAS PARTES REQUIERA POR ESCRITO A LA OTRA PARA TAL EFECTO.

LOS HONORARIOS, IMPUESTOS, GASTOS Y DERECHOS QUE CON TAL MOTIVO SE ORIGINEN CORRERÁN POR CUENTA DE LA PARTE QUE LO SOLICITE; Y LOS DERECHOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO SERÁN A CARGO DE LA PARTE QUE DECIDA INSCRIBIRLO.

VERSION  
PÚBLICA

**VERSION  
PUBLICA**

**DÉCIMA QUINTA. CUMPLIMIENTO A LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.-** "LA ARRENDADORA" EN ESTE ACTO HACE DEL CONOCIMIENTO DE "EL ARRENDATARIO" EL CONTENIDO DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN NÚMERO 11045-16-14 CELEBRADO CON BANCO DEL BAJÍO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO, TRANSCRIBIENDO PARA TAL EFECTO LA REFERIDA CLÁUSULA EN EL CAPÍTULO DE DECLARACIONES CONTENIDO EN ESTE CONTRATO.

**DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIÓN AL FIDUCIARIO.-** LAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO EN QUE SE INFORME TANTO AL COMITÉ TÉCNICO COMO AL FIDUCIARIO LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, A FIN DE QUE EL FIDUCIARIO PUEDA CUMPLIR CABALMENTE CON LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO, DEBIENDO TAMBIÉN INFORMARSE AL SEÑOR EUGENIO DE LA GARZA BENITA, DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO LO QUE DEBERÁ LLEVARSE A CABO EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

**DÉCIMA SÉPTIMA. AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.-** LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EL PRESENTE CONTRATO LO CELEBRAN LIBREMENTE Y QUE EN LA EXPRESIÓN DE SU VOLUNTAD NO EXISTIÓ ERROR, DOLO, VIOLENCIA, LESIÓN O RETICENCIA Y QUE COMPRENDEN EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADOS DE TODAS Y CADA UNA DE SUS CLÁUSULAS LO FIRMAN EN ESTA CIUDAD DE TORREÓN, COAHUILA A LOS TRES DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE.

**"LA ARRENDADORA"**

**"INMOBILIARIA COMARCANA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**

**C.P. ADRIÁN ZAPATA RODRÍGUEZ.  
REPRESENTANTE**

**"EL ARRENDATARIO"**

**JOSÉ CARLOS MARTÍNEZ SEPÚLVEDA.**

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "JOSÉ CARLOS MARTÍNEZ SEPÚLVEDA", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL SUBARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "FORTALEZA MOTORS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", REPRESENTADA POR HASSAN MANSUR GONZÁLEZ, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DESIGNARÁ COMO "LA SUBARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

**DECLARACIONES:**

I.- "EL SUBARRENDADOR" DECLARA QUE TIENE CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO EN VIRTUD DE LA AUTORIZACIÓN QUE PARA TAL EFECTO LE FUE CONFERIDO POR "LA ARRENDADORA" INMOBILIARIA COMARCANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN QUE INTERVINO COMO ARRENDATARIO.

II.- "EL SUBARRENDADOR" SIGUE DECLARANDO QUE EN EL REFERIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "LA ARRENDADORA" MANIFESTÓ QUE CON FECHA 25 DE ABRIL DEL AÑO 2012, ANTE LA FE DEL LICENCIADO TOMÁS MATÍAS ROMÁN MIER, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 6, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 759, LIBRO VIGÉSIMO SÉPTIMO, CELEBRÓ UN "CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN", EN EL NÚMERO 11045-10-14, EN EL CUAL INTERVINIERON LA SEÑORA MANUELA BENITA SANMIGUEL, COMO "LA FIDEICOMITENTE A", INMOBILIARIA COMARCANA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO "LA FIDEICOMITENTE B", EL BANCO DEL BAJÍO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO "EL FIDUCIARIO" Y EL SEÑOR LICENCIADO EUGENIO DE LA GARZA BENITA COMO "EL DEPOSITARIO".

III.- "EL SUBARRENDADOR" DECLARA, QUE EN LA CLÁUSULA SEXTA DEL REFERIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE AUTORIZÓ AL ARRENDATARIO PARA LA CELEBRACIÓN EN GENERAL DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO, CLÁUSULA CUYO CONTENIDO ES DEL TENOR LITERAL SIGUIENTE:

**"SEXTA. SUBARRENDAMIENTO.-** "LA ARRENDADORA" OTORGA SU CONFORMIDAD Y AUTORIZA A "LA ARRENDATARIA" A: SUBARRENDAR LIBREMENTE, TODO O PARTE DE EL INMUEBLE, RAZÓN POR LA CUAL EL ARRENDATARIO RESPONDERÁ AL ARRENDADOR, COMO SI EL MISMO CONTINUARA EN EL USO O GOCE DEL BIEN, ADEMÁS QUE EL SUBARRENDATARIO RESPONDERÁ TAMBIÉN EN FORMA DIRECTA ANTE EL ARRENDADOR".

IV.- "EL SUBARRENDADOR" MANIFIESTA QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE "CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO" CON "LA SUBARRENDATARIA" RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE PRECISA EN "EL PLANO INSERTO" QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE ESCRITO.

V.- "LA SUBARRENDATARIA" DECLARA QUE ES UNA SOCIEDAD LEGALMENTE CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 309 DE FECHA 19 DE MAYO DEL AÑO 2015, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO SALVADOR SÁNCHEZ GUERRA, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 15,

VERSION  
PUBLICA



ENCONTRÁNDOSE DENTRO DE SU OBJETO SOCIAL, ENTRE OTROS, LA ADQUISICIÓN, COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, O SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

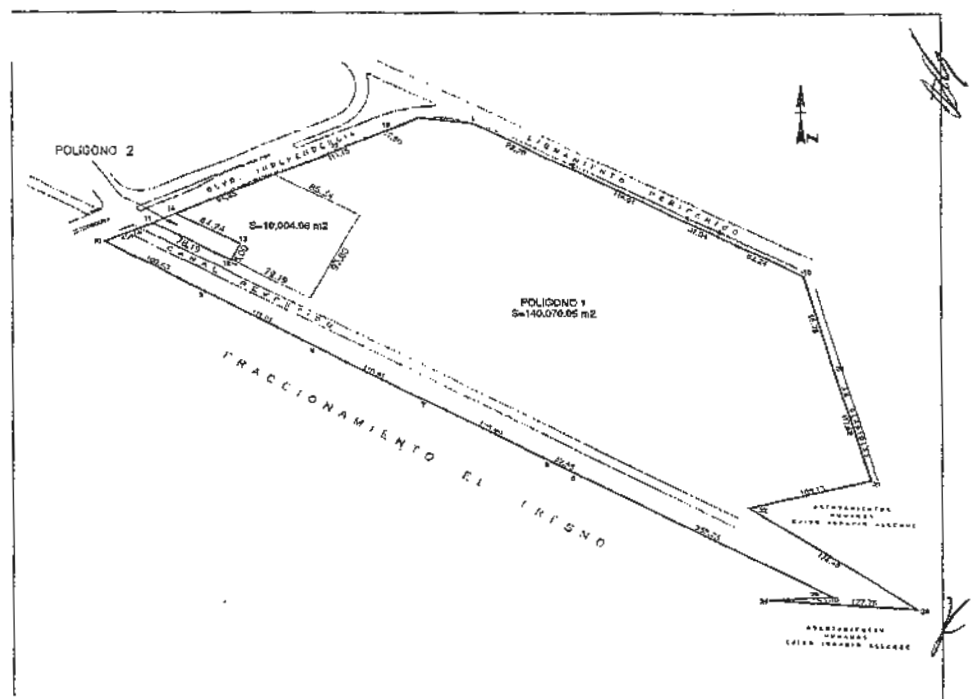
VI.-"LA SUBARRENDATARIA" DECLARA QUE SOLICITÓ EN ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE, EN EL PLANO INSERTO QUE SE ACOMPAÑA A ESTE CONTRATO PARA DESTINARLO EXCLUSIVAMENTE A LOS FINES PREVISTOS EN ESTE CONTRATO.

VII.- "LA SUBARRENDATARIA" DECLARA TAMBIÉN QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, CON "EL SUBARRENDADOR" RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE PRECISA EN "EL PLANO INSERTO".

EN VIRTUD DE LAS DECLARACIONES ANTERIORES LAS PARTES CONVIENEN EN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES,

#### CLÁUSULAS:

**PRIMERA. OBJETO.**- "EL SUBARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO A "LA SUBARRENDATARIA" Y ÉSTA ACEPTA EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE DIEZ MIL CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS, QUE SE IDENTIFICA EN EL PLANO INSERTO EN ESTE CONTRATO, EN LA FORMA SIGUIENTE:



**SEGUNDA. ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.**- "EL SUBARRENDADOR" ENTREGA EN ESTE ACTO A "LA SUBARRENDATARIA" LA POSESIÓN FÍSICA O MATERIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO, MISMO QUE "LA SUBARRENDATARIA" RECIBE EN ESTE ACTO FÍSICA Y MATERIALMENTE.

**TERCERA. PRECIO DE LA RENTA.**- LAS PARTES ACUERDAN EN QUE EL PRECIO DE LA RENTA SE INTEGRE CON LA CANTIDAD DE \$30,000.00 (TREINTA MIL

**VERSION  
PUBLICA**

PESOS 00/100 M.N.) POR MES, MÁS EL IMPORTE CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LAS PARTES ACUERDAN COMO LUGAR PARA EL PAGO DE LA RENTA EL MISMO INMUEBLE SUBARRENDADO, EL IMPORTE QUE "LA SUBARRENDATARIA" DEBERÁ PAGAR MENSUALMENTE, PARA SER DEPOSITADO EN LA CUENTA BANCARIA QUE "EL SUBARRENDADOR" DEBERÁ INDICAR A "LA SUBARRENDATARIA", MISMO QUE SE DEBERÁ PAGAR MENSUALMENTE MEDIANTE CHEQUE NOMINATIVO CONTRA LA EXPEDICIÓN DE LAS FACTURAS FISCALES, QUE REÚNAN LOS REQUISITOS FISCALES ESTABLECIDOS EN LAS LEYES DE LA MATERIA.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR "EL SUBARRENDADOR" AUTORIZA A "LA SUBARRENDATARIA" PARA QUE DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO REALICE TODAS LAS OBRAS QUE CONSIDERE ÚTILES Y CONVENIENTES EN EL INMUEBLE, "LA SUBARRENDATARIA" CONSTRUIRÁ CON RECURSOS PROPIOS Y SOBRE EL TERRENO, MATERIA DE ESTE CONTRATO UNA O VARIAS AGENCIAS AUTOMOTRICES CON TALLER DE SERVICIO, ALMACÉN DE REFACCIONES, ÁREAS DE EXHIBICIÓN DE AUTOS NUEVOS Y USADOS, ÁREAS DE BODEGAS, OFICINAS Y SERVICIOS PARA OPERAR DE MANERA INTEGRAL UNA O VARIAS AGENCIAS AUTOMOTRICES, ASÍ COMO UN ÁREA CONJUNTOS COMERCIALES; LA CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL SE INICIARÁ EN CUANTO "LA SUBARRENDATARIA" FIRME EL PRESENTE CONTRATO; PUDIENDO REALIZAR LAS CONSTRUCCIONES QUE SEAN NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, CONSTRUCCIONES QUE DEBERÁN QUEDAR EN BENEFICIO DEL INMUEBLE EN RECIPROCIDAD AL PRECIO DE LA RENTA ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO.

LA CANTIDAD DE \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) POR MES, ESTIPULADO COMO PARTE DEL PRECIO DE LA RENTA, SERÁ INCREMENTADO ANUALMENTE EN UN PORCENTAJE IGUAL AL PORCENTAJE DE INCREMENTO QUE HAYA REGISTRADO DURANTE LOS DOCE MESES INMEDIATOS ANTERIORES EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR QUE PUBLICA EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA O EN EL ÍNDICE QUE EN LO FUTURO OFICIALMENTE LO SUSTITUYA.

"EL SUBARRENDADOR" ESTÁ DE ACUERDO EN CONCEDER A "LA SUBARRENDATARIA" QUIEN ACEPTA UN PLAZO DE GRACIA DE UN AÑO PARA EL PAGO DE LAS RENTAS, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

**CUARTA. PLAZO.-** LAS PARTES ACUERDAN EN QUE EL PLAZO DEL SUBARRENDAMIENTO OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DE QUINCE AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, DICHO PLAZO SERÁ FORZOSO PARA "EL SUBARRENDADOR" EN SU TOTALIDAD, MIENTRAS QUE PARA "LA SUBARRENDATARIA" SERÁ VOLUNTARIO DURANTE TODA SU VIGENCIA, PUDIENDO DAR POR TERMINADO EL PRESENTE SUBARRENDAMIENTO EN CUALQUIER MOMENTO SIN EXPRESIÓN DE CAUSA Y SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE SU PARTE, DANDO AVISO POR ESCRITO A "EL SUBARRENDADOR" CUANDO MENOS CON TREINTA DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA QUE SE SEÑALE PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y LA CONSECUENTE DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

**QUINTA. DESTINO.-** "LA SUBARRENDATARIA" DESTINARÁ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL TERRENO SUBARRENDADO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL Y DEL DESARROLLO INMOBILIARIO PLANEADO EN EL

VERSION PUBLICA

FIDEICOMISO, ESTO ES, PARA EL GIRO COMERCIAL; EN EL ENTENDIDO DE QUE EL INMUEBLE SUBARRENDADO SE ENCUENTRA LOCALIZADO DENTRO DE UN INMUEBLE MAYOR, EL CUAL SE MANEJARÁ COMO UN CONJUNTO COMERCIAL, CON ÁREAS VERDES, ANDADORES Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMPARTIDOS, POR LO QUE "LA SUBARRENDATARIA" SE OBLIGA A NO LEVANTAR BARDAS O CUALQUIER TIPO DE OBSTÁCULOS QUE LIMITEN E IMPIDAN EL USO O ACCESO AL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO EN LO PARTICULAR O DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTO DEL CONJUNTO COMERCIAL QUE SE LOCALIZA DENTRO DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.

**SEXTA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL.**- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE LA SUBARRENDATARIA PODRÁ TRASMITIR A UN TERCERO SU POSICIÓN CONTRACTUAL.

**SÉPTIMA. CUOTAS Y DERECHOS.**- LAS CUOTAS O DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DESAGÜE, ASÍ COMO TODOS AQUELLOS QUE CORRESPONDAN A LOS SERVICIOS QUE UTILICE "LA SUBARRENDATARIA" EN EL INMUEBLE SERÁN POR CUENTA EXCLUSIVA DE "LA SUBARRENDATARIA" A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EN QUE RECIBE EL INMUEBLE.

**OCTAVA. ANUNCIOS.**- "LA SUBARRENDATARIA" PODRÁ INSTALAR LIBREMENTE EN EL INMUEBLE, ANUNCIOS PROPIOS O DE TERCEROS, SIENDO POR SU CUENTA LOS GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS QUE ESTO DEMANDE, QUEDANDO FACULTADA PARA RETIRARLOS AL TÉRMINO DE ESTE CONTRATO O DE CUALQUIER OTRO POSTERIOR SI COMO CONSECUENCIA DESOCUPA Y ENTREGA EL INMUEBLE.

**NOVENA. SEGUROS.**- "LA SUBARRENDATARIA" SERÁ RESPONSABLE DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SOBRE EL INMUEBLE EN EL CASO DE DAÑOS QUE SE CAUSEN POR INCENDIO, TERREMOTO, EXPLOSIÓN, MOTÍN Y VANDALISMO, POR LO TANTO ESTARÁ FACULTADA PARA RETENER EL RIESGO O CONTRATAR A SU FAVOR Y POR SU CUENTA UNA PÓLIZA DE SEGURO POR UNA COMPAÑÍA DEBIDAMENTE AUTORIZADA.

**DÉCIMA. RELACIÓN LABORAL.**- "LA SUBARRENDATARIA" ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LAS RELACIONES FUTURAS CON TRABAJADORES DEPENDIENTES Y ADMINISTRATIVOS A SU SERVICIO Y/O AL DE LOS SUBARRENDATARIOS, ASÍ COMO TODAS LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE LOS TRABAJADORES QUE LABOREN EN EL INMUEBLE, INCLUYENDO TODA RELACIÓN INDIVIDUAL O COLECTIVA, COMPROMETIÉNDOSE A ENTREGAR EL INMUEBLE LIBRE DE TODO CONTRATO COLECTIVO DE TRABAJO, Y RESPONSABILIZÁNDOSE DE TODA CONTINGENCIA LABORAL QUE PUDIERA PRESENTARSE.

**DÉCIMA PRIMERA. DERECHO DE PREFERENCIA.**- "EL SUBARRENDADOR" OTORGA A "LA SUBARRENDATARIA" EL DERECHO DE PREFERENCIA EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO, POR LO QUE DEBERÁ DE HACER DEL CONOCIMIENTO DE "LA SUBARRENDATARIA" DE CUALQUIER OFERTA MEDIANTE NOTIFICACIÓN POR ESCRITO Y CONCEDERLE UN PLAZO DE TREINTA DÍAS PARA OPTAR POR LA COMPRA O DECLINARLA, Y EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS "LA SUBARRENDATARIA" SERÁ PREFERIDA PARA REALIZAR LA COMPRAVENTA.

"EL SUBARRENDADOR" PROMETE UNILATERAL E INCONDICIONALMENTE A "LA SUBARRENDATARIA" OTORGARLE OTRO SUBARRENDAMIENTO SOBRE EL INMUEBLE POR UN TÉRMINO DE QUINCE AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA



FECHA DE TERMINACIÓN DE ESTE ARRENDAMIENTO, DICHO PLAZO SERÁ OBLIGATORIO PARA EL PROMITENTE "SUBARRENDADOR" Y VOLUNTARIO PARA "LA SUBARRENDATARIA", CONTRATO QUE DEBERÁ CELEBRARSE EN LOS MISMOS TÉRMINOS QUE EL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA SEGUNDA. COMPETENCIA.-** PARA LA INTERPRETACIÓN DE ESTE CONTRATO EN TODO LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO, INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN O RESCISIÓN LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE TORREÓN, COAHUILA, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRA COMPETENCIA QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

**DÉCIMA TERCERA. ANEXOS.-** TODOS LOS ANEXOS DEL PRESENTE CONTRATO TALES COMO LAS ESCRITURAS CON QUE SE JUSTIFICA LA EXISTENCIA DE LAS SOCIEDADES Y LAS FACULTADES DE SUS REPRESENTANTES, ASÍ COMO EL PLANO INSERTO QUE CONTIENE LA IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO SUBARRENDADO SE INCORPORAN A ESTE DOCUMENTO FORMANDO PARTE DEL MISMO.

**DÉCIMA CUARTA. RATIFICACIÓN NOTARIAL.-** LAS PARTES SE OBLIGAN A COMPARECER ANTE EL NOTARIO PÚBLICO QUE INDIQUE EL SUBARRENDADOR A RATIFICAR EL CONTENIDO Y LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO CONVINIENDO QUE LOS HONORARIOS, GASTOS, DERECHOS CONTRIBUCIONES QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE TAL RATIFICACIÓN NOTARIAL SERÁN A CARGO DE LA SUBARRENDATARIA.

**DÉCIMA QUINTA. CUMPLIMIENTO A LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.-** "EL SUBARRENDADOR" EN ESTE ACTO HACE DEL CONOCIMIENTO DE "LA SUBARRENDATARIA" EL CONTENIDO DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN NÚMERO 11045-10-14 CELEBRADO CON BANCO DEL BAJÍO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO, TRANSCRIBIENDO PARA TAL EFECTO LA REFERIDA CLÁUSULA EN LA FORMA SIGUIENTE:

**SÉPTIMA.- RESERVA DE DERECHOS.-** "LAS FIDEICOMITENTES" se reservan el derecho de realizar dentro de los "INMUEBLES", las obras y construcciones en los términos que estén de acuerdo con recursos propios o con los financiamientos que hubieren contratado con Instituciones Públicas, Privadas o Descentralizadas (INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, etcétera), para la urbanización dentro de los "INMUEBLES", sin la intervención ni responsabilidad de "EL FIDUCIARIO".

Asimismo, "LAS FIDEICOMITENTES" se reservan el derecho de promover y suscribir contratos privados preparatorios necesarios para la comercialización de los LOTES, VIVIENDAS o LOCALES COMERCIALES resultantes de los "INMUEBLES". Manifiestan para tal efecto, que por ningún motivo utilizará el nombre de **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, o en su logotipo o imagen, en la propaganda que utilice para la propalación y comercialización de los inmuebles desarrollo inmobiliario.

"LAS FIDEICOMITENTES", para el ejercicio de los derechos que se reservan para la comercialización y desarrollo de las obras y construcciones sobre los "INMUEBLES", manifiestan expresamente que tienen las siguientes obligaciones, además de las que se deriven de lo pactado en el presente contrato:

VERSION  
PUBLICA

a) Realizar y ejecutar todas las obras de introducción de los servicios públicos, como son Agua Potable, Drenaje Sanitario, Pavimentación y Electricidad, obras de construcción y edificación realizadas sobre los "INMUEBLES".

b) Cumplir y aplicar las disposiciones que establezca la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila, así como las que resulten aplicables para el desarrollo de las obras que se establecen en el **PROYECTO** o a cualquier otra Ley o Reglamento aplicable a usos de suelo, urbanización, fraccionamiento y, en general, que apliquen a la construcción de las viviendas que se ejecuten en los "INMUEBLES".

c) Cumplir y aplicar las disposiciones que establezca el Reglamento de Desarrollo Sustentable y Protección al Ambiente del Municipio de Torreón, Coahuila.

En los contratos privados preparatorios que celebren "**LAS FIDEICOMITENTES**" para la comercialización, se obligan a informar a los futuros adquirentes que los "INMUEBLES" materia de su contrato forma parte del patrimonio del fideicomiso número **11045-10-14 (uno uno cero cuatro cinco guión uno cero guión uno cuatro)**, celebrado con Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, quien actúa por instrucciones de la señora **MANUELA BENITA SANMIGUEL e INMOBILIARIA COMARCANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. En su caso, que el Contrato de Fideicomiso tiene, entre otros fines, el de garantizar con dicho patrimonio un Crédito para la urbanización del terreno fideicomitado, por lo que los derechos derivados del contrato que celebren "**LAS FIDEICOMITENTES**" con sus clientes, se encuentran condicionados a la garantía preferente otorgada a favor de la Institución que financió la construcción del desarrollo inmobiliario correspondiente.

"LAS FIDEICOMITENTES", se reservan el derecho de celebrar los contratos de arrendamiento respecto de los "INMUEBLES". En dichos contratos de arrendamiento harán constar que las obligaciones legales y fiscales que se deriven de éstos serán de la exclusiva responsabilidad de la señora **MANUELA BENITA SANMIGUEL e INMOBILIARIA COMARCANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y que las cantidades que por concepto de rentas se paguen por los futuros arrendatarios sea pagada en proporción del 60% (sesenta por ciento) a favor de "**LA FIDEICOMITENTE B**" y el restante 40% (cuarenta por ciento) a favor de "**LA FIDEICOMITENTE A**", de igual manera, "**LAS FIDEICOMITENTES**" se obligan a no utilizar el nombre de **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** o su logotipo o imagen en los contratos de arrendamiento que celebren. En el caso de transmisión de propiedad de los "INMUEBLES" sobre los cuales exista contrato de arrendamiento, "**LAS FIDEICOMITENTES**" se obligan a notificar el Derecho del Tanto que corresponda a los arrendatarios o a cualquier otro derecho que se derive de la relación contractual de arrendamiento que tengan celebrada. Por último, por lo que hace a la posesión material de los "INMUEBLES" que sean objeto de contrato de arrendamiento deberá comparecer el "**DEPOSITARIO**" a fin de entregar la posesión material de los "INMUEBLES" a los arrendatarios,

así como a recibir la posesión una vez terminada la relación contractual a que se hace referencia en el presente apartado.

**DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIÓN AL FIDUCIARIO.-** LAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO EN QUE SE INFORME TANTO AL COMITÉ TÉCNICO COMO AL FIDUCIARIO LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, A FIN DE QUE EL FIDUCIARIO PUEDA CUMPLIR CABALMENTE CON LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO, DEBIENDO TAMBIÉN INFORMARSE AL SEÑOR EUGENIO DE LA GARZA BENITA, DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO LO QUE DEBERÁ LLEVARSE A CABO EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

**DÉCIMA SÉPTIMA. AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.-** LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EL PRESENTE CONTRATO LO CELEBRAN LIBREMENTE Y QUE EN LA EXPRESIÓN DE SU VOLUNTAD NO EXISTIÓ ERROR, DOLO, VIOLENCIA, LESIÓN O RETICENCIA Y QUE COMPRENDEN EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADOS DE TODAS Y CADA UNA DE SUS CLÁUSULAS LO FIRMAN EN ESTA CIUDAD DE TORREÓN, COAHUILA A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE.

"EL SUBARRENDADOR"

JOSÉ CARLOS MARTÍNEZ SEPÚLVEDA.

"LA SUBARRENDATARIA"

"FORTALEZA MOTORS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",  
REPRESENTADA POR HASSAN MANSUR GONZÁLEZ

**VERSION  
PÚBLICA**



VERSION  
PUBLICA



----- RATIFICACIÓN NOTARIAL -----

EL LICENCIADO JUAN FRANCISCO WOO FAVELA, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 61 (SESENTA Y UNO), EN EJERCICIO PARA EL DISTRITO NOTARIAL DE TORREÓN, CON ASIENTO EN LA CIUDAD DE TORREÓN, ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA, A LOS 04 (CUATRO) DE AGOSTO DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), **CERTIFICO:** QUE ANTE MI PRESENCIA COMPARECIÓ EL C. **HASSAN MANSUR GONZALEZ**, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFESTÓ SER MEXICANO POR NACIMIENTO, MAYOR DE EDAD, CASADO, ORIGINARIO DE TORREÓN, COAHUILA, DONDE NACIÓ EL DÍA 27 (VEINTISIETE) DE JULIO DE 1982 (MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS) CON DOMICILIO EN CJON DE LOS SACRAMENTOS NÚMERO 210 COLONIA CAMPESTRE LA ROSITA DE ESTA CIUDAD, IDENTIFICÁNDOSE CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFÍA EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, MISMA QUE DEVUELVO A SU PRESENTANTE POR NECESITARLA PARA OTROS USOS LEGALES; QUIÉN ADEMÁS COMPARECE COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA **"FORTALEZA MOTORS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, MEDIANTE **ESCRITURA** NÚMERO 309 (TRESCIENTOS NUEVE), DE FECHA 19 (DIECINUEVE) DE MAYO DEL AÑO 2015 (DOS MIL QUINCE), OTORGADA ANTE LA FE DEL SUSCRITO NOTARIO LICENCIADO SALVADOR SANCHEZ GUERRA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 15, DEL DISTRITO JUDICIAL DE TORREÓN, Y QUE CONTIENE LA LEGAL CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD **"FORTALEZA MOTORS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE TORREÓN, COAHUILA BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO 85687\*1 DE FECHA 15 DE JUNIO DEL 2015, Y ADEMÁS MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE A LA FECHA NO LE HAN SIDO REVOCADAS SUS FACULTADES; EL SEÑOR **JOSE CARLOS MARTINEZ SEPULVEDA**, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFESTÓ SER MEXICANO POR NACIMIENTO, MAYOR DE EDAD, SOLTERO, DE OCUPACIÓN L.A.E., ORIGINARIO DE TORREÓN, COAHUILA, DONDE NACIÓ EL DÍA 19 (DIECINUEVE) DE MARZO DE 1987 (MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE) CON DOMICILIO EN CALLE BEGONIAS 359 COLONIA TORREÓN JARDIN DE ESTA CIUDAD, IDENTIFICÁNDOSE CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFÍA EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, MISMA QUE DEVUELVO A SU PRESENTANTE POR NECESITARLA PARA OTROS USOS LEGALES; Y **MANIFESTARON:** QUE VIENEN A RATIFICAR, COMO EN EFECTO RATIFICAN EL CONTENIDO Y FIRMAS QUE CALZAN EL PRESENTE DOCUMENTO QUE ANTECEDE, CONSTANDO DE (01) UNA FOJA POR SU FRENTE, POR ESTAR DE ACUERDO CON LA MISMA, FIRMANDO LA MISMA ANTE MI PRESENCIA.- **DOY FE.-**



LICENCIADO JUAN FRANCISCO WOO FAVELA  
TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 61.

R. AYUNTAMIENTO DE TORREON, COAH  
DIRECCION DE INGRESOS  
IMPUESTO PREDIAL URBANO  
ESTADO DE CUENTA

FECHA 20/10/2015 FOLIO 201501165600198

Cuenta Causante : 1177224 Clave Catastral: 047-051-170-000 Periodo de Pago: 1 Bim 2015 al 6 Bim 2015  
Nombre del Causante : INMOBILIARIA COMARCANA S.A. DE C.V. Val. Catastral : \$ 107,337,876.24  
Domicilio del Causante : AV. MORELOS No. 125-5-PTE Terreno : 146,837.04 m2  
Domicilio del Predio : BLVD. INDEPENDENCIA No. 3990 COL. EJIDO IGNACIO ALLENDE CP 27400  
Predio : COMERCIAL  
Valor Unitario de Suelo (VUS) : \$ 731.00  
Descripción VUS : PERIF. RAUL LOPEZ SANCHEZ DE AGUSTIN DE ESPINOZA A AUTO. TORREON S.P.

Superficie Niv Edo	Edad Cimientos	Muros	Techos	Tipo de la Construcción				Pachada	Instalaciones
				Pisos	Acabados				
Impuesto 2015	:\$	.00							
Recargo de Impuesto	:\$	.00							
Impuesto de Rezago	:\$	.00							
Recargo del Rezago	:\$	.00							
Honorarios de Not.	:\$	.00							
Gastos de Ejecución	:\$	.00							
Aportación Bomberos	:\$	.00							
Multa	:\$	.00							
Accesorios Legales	:\$	.00							
Bonificaciones	:\$	.00							
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>:\$</b>	<b>.00</b>							

SON: CERO PESOS 00/100 M.N.

Expidió: PEDRO GARCIA DAVILA

Este presupuesto no tiene validez fiscal

Valido hasta: 20/10/2015





Salvador Sanchez Guerra  
NOTARIO PÚBLICO No. 15  
TORREÓN, COAH.



VERSION  
PUBLICA  
COTEJADO

----- NUMERO TRESCIENTOS NUEVE -----

----- TORREÓN, DISTRITO DE TORREÓN, ESTADO DE COAHUILA DE  
ZARAGOZA, REPUBLICA MEXICANA.-----

----- YO, EL LICENCIADO SALVADOR SANCHEZ GUERRA, Titular  
de la Notaría Pública Número (15) Quince, en dicho Distrito, siendo  
las (09:00) Nueve horas del día (19) Diecinueve de Mayo de  
(2015) Dos Mil Quince, HAGO CONSTAR:-----

----- 1o.- Que en este acto comparecen los señores HASSAN  
MANSUR GONZALEZ y MUNIR SOBH DARWICH.-----

----- 2o.- Que los comparecientes constituyen "FORTALEZA  
MOTORS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",  
conforme a las Cláusulas y Estatutos que se consignan después del  
siguiente:-----

----- ANTECEDENTE -----

----- UNICO -----

----- Que la Secretaría de Economía, Dirección General de  
Normatividad Mercantil, expidió el Permiso con Clave Única del  
Documento (CUD) con número A201502271653137481, con fecha  
(27) Veintisiete de Febrero de (2015) Dos Mil Quince, para la  
constitución de la Sociedad.-----

----- ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO DE  
DENOMINACIONES Y RAZONES SOCIALES.-----

----- Las Sociedades o Asociaciones que usen o pretendan usar una Denominación o Razón  
Social tendrán las obligaciones siguientes:-----

----- I.- Responder por cualquier daño, perjuicio o afectación que pudiera causar el uso  
indebido o no autorizado de una Denominación o Razón Social, conforme a la Ley y este  
Reglamento, y-----

----- II.- Proporcionar a la Secretaría de Economía la información y documentación que le  
sea requerida por escrito o a través del Sistema en relación con el uso de la Denominación  
o Razón Social, al momento de reservar la Denominación o Razón Social, durante el  
tiempo en que se encuentra en uso, y después de que se haya dado el Aviso de Liberación  
respecto de la Denominación o Razón Social.-----

----- Las obligaciones establecidas en las fracciones anteriores, deberán constar en el  
instrumento mediante el cual se formalice la constitución de la Sociedad o Asociación o el  
cambio de su Denominación o Razón Social.-----

----- CLAUSULAS -----

----- PRIMERA -----

----- Los señores HASSAN MANSUR GONZALEZ y MUNIR SOBH  
DARWICH, constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable  
sujeta a las Leyes del País, Cláusulas de este Instrumento, Estatutos  
que a continuación se consignan y a las disposiciones aplicables de la  
Ley General de Sociedades Mercantiles en todo lo no previsto en dichos

Estatutos y Cláusulas.-----

----- **ESTATUTOS** -----

----- **DENOMINACION** -----

----- **ARTICULO 1** -----

- La denominación de la Sociedad es "**FORTALEZA MOTORS**", esta denominación irá seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de las iniciales "**S.A. DE C. V.**"-----

----- **OBJETO DE LA SOCIEDAD** -----

----- **ARTICULO 2** -----

- La Sociedad tiene por objeto:-----

- - 1.- Compra y Venta de toda clase de autos y camiones automotrices.-----
- - 2.- Compra y Venta de toda clase de refacciones y accesorios automotrices.-----
- - 3.- Importación y exportación de todo tipo de vehículos automotrices.-----
- - 4.- Adquisición, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de vehículos automotrices.-----
- - 5.- Compra venta, arrendamiento, subarrendamiento de bienes muebles e inmuebles.-----
- - 6.- Celebración de contratos de permuta, mutuo, donación, comodato y prestación de servicios.-----
- - 7.- Instalación y explotación de toda clase de talleres de servicios automotrices.-----
- - 8.- Obtener y proporcionar asistencia técnica a toda clase de vehículos y camiones automotrices.-----
- - 9.- Proporcionar servicio mecánico para toda clase de vehículos y camiones automotrices.-----
- - 10.- Compra venta, importación y explotación de gasolina, petróleo, aceites y sus derivados y en general cualquier otra clase de combustible.-----
- - 11.- Construir, e instalar por cuenta propia o ajena, taller de servicios, almacenes, oficinas, gasolineras y bodegas.- -
- - 12.- Otorgar todo tipo de garantías reales y/o personales, tales como aval, fianza, obligación solidaria, hipoteca, prenda o fideicomiso, ya sea para garantizar obligaciones propias o de terceros.-----
- - 13.- Adquirir, arrendar explotar y enajenar por cuenta propia o ajena por cualquier título legal, toda clase de licencias, concesiones, permisos, franquicias, autorizaciones, patentes y nombres comerciales.-
- - 14.- Suscribir acciones o partes sociales que integren el capital

VERSION  
PUBLICA





Salvador Sanchez Guerra  
NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.

- 2 -

VERSION  
PUBLICA

COTEJADO

social de todo tipo de Sociedades Mercantiles y Civiles.-----

- - 15.- Adquisición y enajenación de registros, patentes y  
marcas.-----

- - 16.- Celebrar contratos de cualesquier clase de personas  
físicas o morales para dirigir y financiar contratos de Sociedades y  
Asociaciones.-----

- - - 17.-Celebración de cualquiera clase de contratos, actos,  
operaciones y actividades que se relacionen con el objeto social. -

- - - 18.- Celebrar contratos con toda clase de autoridades  
federales, estatales y municipales y obtener de ellos concesiones,  
permisos y autorizaciones en todo aquello que fuera necesario o  
conveniente para realizar cualesquiera de los objetos sociales,  
que se enumeran en los incisos anteriores, que se realicen directa  
o indirectamente con ellas.-----

- - - 19.- Otorgar, suscribir, endosar todo tipo de garantías reales  
y/o personales, tales como aval, fianza, obligación solidaria,  
hipoteca, prenda, fideicomiso, o transmitir títulos de Crédito, así  
como obligar cambiariamente a la sociedad, ya sea para  
garantizar obligaciones propias o de terceros, reconocer adeudos  
y obligarse solidariamente a nombre de terceros de conformidad  
con lo establecido por la Ley General de Títulos y Operaciones de  
Crédito,-----

#### ----- D U R A C I O N -----

##### ----- ARTICULO 3 -----

- La duración de la Sociedad es por el término de (99) noventa y  
nueve años, contados a partir de la fecha de esta Escritura. Dicho  
plazo es prorrogable una o más veces a juicio de la Asamblea de  
Accionistas.-----

#### ----- D O M I C I L I O -----

##### ----- ARTICULO 4 -----

- - - El domicilio de la Sociedad es en la Ciudad de **Torreón,**  
**Coahuila,** sin embargo, podrán establecerse sucursales en  
cualquier parte de los Estados Unidos Mexicanos o del Extranjero,  
sin que para ello se considere cambiado dicho domicilio.-----

#### ----- DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES -----

An. Matamoros 888 No. C.P. 27000 Feb. 01 (87) 712 14 14, 712 55 91 y 712 14 24  
Torreón, Coahuila

VERSION  
PUBLICA

----- **ARTICULO 5** -----

-- El Capital es variable, el mínimo fijo sin derecho a retiro es la cantidad de: \$ 100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), representada por (100) Cien Acciones Ordinarias Nominativas con un valor de \$ 1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una, íntegramente suscritas y pagadas.-----

--- La cantidad correspondiente al Capital Variable es ilimitada.-

--- El Capital estará representado por Acciones de dos Series: Serie "A", que representa el Capital Mínimo Fijo sin derecho a retiro; y Serie "B", que representa el Capital Variable con derecho a retiro.-----

--- Los aumentos y retiros del Capital Variable serán acordados por una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, y no implicarán reformas a los Estatutos Sociales.-----

--- Los aumentos y disminuciones del Capital Mínimo Fijo sin derecho a retiro se acordarán en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en este caso, implicarán reformas a los Estatutos Sociales.-----

----- **ARTICULO 6** -----

-- Las Acciones serán Nominativas e indivisibles, contendrán las especificaciones señaladas por los Artículos (111) ciento once y (125) ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y Cláusula especificada en el Artículo (8o.) Octavo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción (I) primera del Artículo (27) veintisiete Constitucional, podrán amparar una o más Acciones y serán autorizadas con las firmas autógrafas del Presidente y Secretario del Consejo de Administración.-----

----- **ARTICULO 7** -----

--- La transmisión de las Acciones de la Sociedad no requerirá la autorización del Consejo de Administración, en la Inteligencia, que los accionistas gozarán el derecho del tanto en la proporción al número de sus acciones.-----

----- **ARTICULO 8** -----

En caso de pérdida o deterioro de una ó varias acciones, se procederá para su reposición de acuerdo con las disposiciones de



*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PÚBLICO No. 15  
TORREÓN, COAH.



- 3 -

la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y cuando recaiga sentencia que cause ejecutoria y se notifique debidamente a la Sociedad, se expedirán el o los nuevos Títulos a cuenta de interesado, los que deberán ser suscritos tanto por el Presidente como por el Secretario del Consejo de Administración, o bien por el Administrador Único en su caso. - -

----- **ARTICULO 9** -----

- - - Los Títulos representativos de las Acciones deberán ser expedidos dentro de un plazo que no exceda de un año, contado a partir de la fecha del contrato social. - - -

----- **ARTICULO 10** -----

- - - - Mientras no se expidan o entreguen los títulos de las Acciones, el Presidente y Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, o bien el Administrador Único según el caso, con sus firmas autógrafas, expedirán a los accionistas certificados provisionales nominativos, en los términos del párrafo segundo del Artículo (124) ciento veinticuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles y que deberán llevar los requisitos estipulados por el Artículo (125) ciento veinticinco de dicha Ley, e impresa la Cláusula a que se refiere el Artículo (8o.) octavo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción (I) primera del Artículo (27) veintisiete Constitucional. - - -

----- **ARTICULO 11** -----

- - Una persona podrá representar varias acciones, una sola Acción podrá ser representada, siempre por una única persona y cuando por cualquier circunstancia la propiedad de una acción o varias acciones pertenezcan pro-indiviso a varias personas, éstas deberán nombrar un representante común, sin lo cual esa acción o grupo de acciones carecerán de representación legal mientras se mantengan en este estado. - - -

----- **ARTICULO 12** -----

- - - La adquisición de las Acciones de esta Sociedad por cualquier personal física o moral, implica la adhesión y sujeción del adquirente, a las resoluciones de las Asambleas del Consejo, y la conformidad expresa de todos los negocios y operaciones

**VERSION  
PUBLICA**

COTEJADO

**VERSION  
PUBLICA**

practicadas por la Sociedad, salvo el derecho de oposición en los términos relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.- -

**- ADMINISTRACION Y DIRECCION DE LA SOCIEDAD - - -**

**- - - - - ARTICULO 13 - - - - -**

- - La dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración o de un Administrador Único, según lo determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Cuando la Asamblea decida que la Sociedad sea administrada por un Consejo de Administración, este organismo se compondrá de un Presidente y un Secretario. Los miembros del Consejo de Administración, así como el Administrador Único, pueden ser o no accionistas, y actuarán por tiempo indefinido. Para substituir a los Consejeros o bien al Administrador Único, se necesitará acuerdo de Asamblea General de Accionistas, en la cual se les revoque sus respectivos nombramientos, en la inteligencia de que en dicha Asamblea deberá designarse al Administrador Único que substituya al anterior o bien a los nuevos miembros del Consejo de Administración, pero en todo caso tanto los Consejeros, como el Administrador Único continuarán válidamente en sus funciones, hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión de sus cargos; y podrán ser reelectos y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas. - - - - -

- - - Cuando la Sociedad esté administrada por un Consejo de Administración, a falta de Consejeros, el Consejo tiene facultades para nombrar Consejeros Interinos que desempeñen sus respectivos cargos, hasta que en la siguiente Asamblea que verifique la Sociedad, se ratifiquen los nombramientos del Consejo, o bien se designen nuevos Consejeros.- - - - -

**- - - - - ARTICULO 14- - - - -**

- - - El Consejo de Administración podrá celebrar sus sesiones en cualquier lugar de la República; y se reunirá cuando sea citado por el Presidente, o bien por el Secretario del Consejo. Las Actas de sus sesiones se harán constar en el Libro respectivo, y en su defecto, ante cualquier autoridad o funcionario que tenga la fe pública.- - - - -





*Salvador Sanchez Guerra*  
NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.



- 4 -

ARTICULO 15

--- El Consejo de Administración, será el representante legal de la Sociedad, y tendrán por consiguiente las siguientes facultades y obligaciones:-----

--- I.- Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos que señala el Primer Párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su concordante para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de cualquier entidad federativa, incluyendo las facultades estipuladas por el Artículo (3,046) Tres mil cuarenta y seis, del Código Civil de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal, así como en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana en donde se ejerce el mandato; y en forma enunciativa y no limitativa, podrá tramitar y desistirse del juicio de amparo, presentar y formular toda clase de denuncias o querellas en el orden criminal actuando como coadyuvante del Ministerio Público, hasta obtener la reparación del daño de los hechos, actos o comisiones delictivas, así como otorgar en su caso los perdones necesarios y desistimientos de las querellas en los delitos que lo ameriten; intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales e incluso de amparo, y desistirse de unos y otros; podrá representar a la Sociedad ante toda clase de Tribunales de cualesquier fuero, y ejecutar toda clase de acciones, excepciones defensas y reconvencciones, comprometerse en árbitro, o arbitradores, articular y absolver posiciones, transigir, hacer cesión de bienes, recusar, recibir pagos, y en general, para todos los demás actos que expresamente determine la Ley con la mayor amplitud de facultades; y tendrá la Representación Patronal de la Sociedad para los efectos de los Artículos (11) once, (46) cuarenta y seis, (47) cuarenta y siete, (134) ciento treinta y cuatro, Fracción (III) tercera, (523) quinientos veintitrés, (692) seiscientos noventa y

VERSION  
PUBLICA

COTEJADO

*Av. Matamoros 888 Pto. C.P. 27000 Tels. 01 (871) 712 14 14, 712 55 91 y 712 14 24*  
*Torreón, Coahuila*

**VERSION  
PUBLICA**

dos, fracciones (I, II, y III) primera, segunda, y tercera, (786) setecientos ochenta y seis, (878) ochocientos setenta y ocho, (880) ochocientos ochenta, (883) ochocientos ochenta y tres, y (884) ochocientos ochenta y cuatro, de la Ley Federal del Trabajo; y la Representación Legal de la Sociedad; y en tal virtud, con la Representación Legal y Representación Patronal de la Sociedad, podrá actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero patronales, y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo (523) quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevará la Representación Patronal para los efectos del Artículo (11) once, (46) cuarenta y seis, y (47) cuarenta y siete, y también la Representación Legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del Artículo (692) seiscientos noventa y dos, Fracciones (II y III) segunda y tercera; podrá comparecer al desahogo de pruebas confesionales en términos del Artículo (787) setecientos ochenta y siete y (788) setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes; podrá señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, en los términos del Artículo (876) ochocientos setenta y seis; podrá comparecer con toda la Representación Legal bastante y suficiente para acudir a las audiencias a que se refiere el Artículo (873) ochocientos setenta y tres en sus tres frases de conciliación, de demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del Artículo (875) ochocientos setenta y cinco, (876) ochocientos setenta y seis, Fracciones (I y VI) primera y sexta (877) ochocientos setenta y siete, (878) ochocientos setenta y



*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.



**VERSION  
PUBLICA**

COTEJADO

- 5 -

ocho, (879) ochocientos setenta y nueve, y (880) ochocientos ochenta; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos del Artículo (883) ochocientos ochenta y tres, y (884) ochocientos ochenta y cuatro, todos de la Ley Federal del Trabajo; podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante de la Sociedad, como administrador respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades. Podrá asimismo celebrar contratos de trabajo y rescindirlos, y actuará en su calidad de un mandatario general con la amplitud de todas las facultades que en este acto se le confiere. Con la Representación Legal de la Sociedad y la Representación Patronal de la misma que se le otorga, tendrá toda clase de facultades para representar a la Sociedad ante INFONAVIT, IMSS, FONACOT y en general ante toda clase de autoridades, así como de personas físicas o morales, actuando con la mayor amplitud en la forma y términos que considere conveniente, reconociendo la Sociedad todos los actos que desempeñe en el ejercicio de las facultades que se le confieren.-----

- - - II.- Poder General Amplísimo para Actos de Administración, en los términos del segundo párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal y en las demás entidades federativas de la República Mexicana.-----

- - III.- Poder General Amplísimo para Actos de Dominio, en los términos del tercer párrafo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal y en las demás entidades federativas del país.-----

- - IV.- Representación para otorgar, suscribir, descontar, aceptar, endosar, avalar, o en cualquier otra forma operar con Títulos de Crédito, atento a lo ordenado por el Artículo (9o.) noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

- - V.- Operar con toda clase de Instituciones de crédito para



*Av. Matamoros 888 Pte. C.P. 27000 Tel. 01 (874) 712 44 44, 712 55 91 y 712 14 24*  
*Torreón, Coahuila*

obtener el servicio de banca y crédito a efecto de adquirir préstamos de cualesquiera institución bancaria o financiera con autorización expresa para abrir cuenta de cheques y de inversión, girar, disponer de ellas, a nombre y representación de la sociedad, en la forma y términos que consideren convenientes.- -

- - - VI.- Ejecutar los acuerdos que se tomen por la Asamblea General.- - - - -

- - - VII.- Nombrar uno o varios Directores Generales, Gerentes Generales, Gerentes o Sub-Gerentes de la Sociedad, y vigilar sus gestiones otorgándoles los poderes generales o especiales que consideren conveniente a efecto de fijarles sus facultades, así como señalarles sus obligaciones, representaciones, y remuneraciones, pudiendo removerlos libremente, y revocar los poderes que se les confiera.- - - - -

- - - VIII.- Delegar una o varias de sus facultades en personas físicas o morales, y revocar las facultades que delegue.- - - - -

- - - IX.- Designar Apoderados Generales o Especiales, Representantes de la Sociedad, agentes, factores, y empleados de la misma, otorgándoles los poderes generales o especiales que se consideren convenientes a efecto de fijarles sus facultades, así como señalarles sus obligaciones, representaciones y remuneraciones, pudiendo removerlos libremente, y revocar los poderes que se les confiera.- - - - -

- - - X.- Formar los reglamentos interiores de la Sociedad.- - - - -

- - - XI.- Para convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, y para ejecutar sus resoluciones.-

- - - XII.- Para substituir total o parcialmente sus poderes y revocar las substituciones que hicieron.- - - - -

- - El Consejo de Administración, de acuerdo con las facultades que les han sido conferidas como Apoderados Generales, actuarán en la forma y términos que consideren conveniente en el desempeño del mandato que se les confiere.- - - - -

#### - - - - - **ARTICULO 16** - - - - -

- - - Cuando la dirección y administración de la Sociedad esté a cargo de un Administrador Único, tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de estos Estatutos, de los Reglamentos o de

**VERSION  
PUBLICA**





*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PÚBLICO No. 15  
TORREÓN, COAH.

- 6 -

los acuerdos o disposiciones de las Asambleas de Accionistas y tendrá bajo su custodia y responsabilidad, los Libros de Actas de la Sociedad, y demás documentos con ellos relacionados, desempeñando las acciones o funciones establecidas en estos Estatutos como de su incumbencia.-----

--- La Tesorería de la Sociedad estará a cargo del Administrador Único, o bien fungirá como Tesorero la persona que él designe.---

--- Cuando la Sociedad esté administrada por un Consejo de Administración, el Presidente del Consejo tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de estos Estatutos, de los Reglamentos o de los acuerdos o disposiciones de las Asambleas de Accionistas, presidirán dichas Asambleas y las sesiones del Consejo.-----

--- El Secretario del Consejo de Administración actuará como Secretario del propio Consejo, y en su caso, de las Asambleas Generales, y tendrá bajo su custodia y responsabilidad los Libros de Actas de la Sociedad, y demás documentos con ellos relacionados, desempeñando las acciones o funciones establecidas en estos Estatutos como de su incumbencia, así como las que se le encomienden por el Consejo o por las Asambleas, que podrán ampliárselas o restringírselas en todo tiempo.-----

--- El Tesorero tendrá bajo su guarda y responsabilidad los Libros de Contabilidad de la Sociedad, y vigilará se cumpla con las obligaciones fiscales de carácter Federal, Estatal y Municipal.-----

#### ARTICULO 17

--- Para que las sesiones del Consejo de Administración y sus resoluciones sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros.-----

#### ARTICULO 18

--- El Consejo de Administración tomará sus resoluciones por mayoría de votos de los miembros presentes. Si el Presidente no asistiera a la sesión, ésta será presidida por el miembro del Consejo que determinen los Consejeros presentes.-----

--- Las actas de cada sesión de Consejo se registrarán en un

Libro especialmente autorizado, y serán firmadas por el  
Presidente y el Secretario.- - - - -

- - - - - **ARTICULO 19** - - - - -

- - Los Consejeros, el Administrador Único, los Directores  
Generales, Gerentes Generales, Gerente, o Sub-Gerentes, no  
necesitan ser Accionistas de la Sociedad.- - - - -

- - - - - **ARTICULO 20** - - - - -

- - - Los Consejeros, en su caso, así como los Directores  
Generales, Gerentes y Comisario, para desempeñar sus cargos,  
deberán depositar en poder de la Sociedad, en calidad de  
garantía, la suma de \$ **1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100  
MONEDA NACIONAL)** en efectivo, o bien una acción de la  
propia Compañía, o dar fianza por la suma expresada. Esta  
garantía subsistirá por todo el tiempo que duren en el desempeño  
de su cargo, y no podrán retirarse hasta que la Asamblea General  
apruebe las cuentas relativas al período que comprenda su  
gestión.- - - - -

- - - - - **DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD** - - - - -

- - - - - **ARTICULO 21** - - - - -

- - - La vigilancia de la Sociedad será encomendada a un  
Comisario designado por la Asamblea General de Accionistas.- - -

- - - - - **ARTICULO 22** - - - - -

- - - El Comisario que se designe no necesita ser Accionista de la  
Sociedad.- - - - -

- - - Desempeñará su cargo por tiempo indefinido, y continuará  
en funciones hasta que la persona designada para substituirlo  
tome posesión de su cargo.- - - - -

- - - - - **ARTICULO 23** - - - - -

- - - El Comisario tendrá las atribuciones y obligaciones  
enumeradas en el Artículo (166) Ciento sesenta y seis, de la Ley  
General de Sociedades Mercantiles.- - - - -

- - - - - **DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS** - - - - -

- - - - - **ARTICULO 24** - - - - -

- - - La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de  
la Sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y  
operaciones de ésta, así como del Consejo de Administración o

**VERSION  
PUBLICA**



*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PÚBLICO No. 15  
TORREÓN, COAH.

- 7 -

del Administrador Único, y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe, o a falta de designación por el Administrador Único o por el Presidente del Consejo de Administración.-

**ARTICULO 25**

- Las Asambleas Ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social.-

- Además de los asuntos especificados en la Orden del Día, podrán:-

1.- Discutir, aprobar, modificar y resolver lo conducente en relación con el Balance General, después de haber oído el informe del Administrador Único o del Consejo, y del Comisario.-

2.- Nombrar a los miembros del Consejo de Administración o al Administrador Único, según el caso, y al Comisario, y determinar sus remuneraciones; y

3.- Decidir sobre la aplicación de utilidades.-

**ARTICULO 26**

- Las Convocatorias para Asambleas Generales de Accionistas deberán ser hechas por el Presidente del Consejo de Administración, o por el Administrador Único, según el caso. Sin embargo, los Accionistas que representen por lo menos el (33%) treinta y tres por ciento del Capital Social, podrán pedir por escrito en cualquier tiempo, que el Administrador Único o el Consejo de Administración convoque a una Asamblea General de Accionistas, para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud. Cualquier Accionista dueño de una acción, tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo (185) ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el Administrador Único o el Consejo de Administración no hicieren la Convocatoria dentro de los quince días a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito de Texcoco, Estado de México, la hará a petición de cualquiera de los interesados, quienes deberán exhibir sus acciones con este

COTEJADO

objeto.-----

----- **ARTICULO 27** -----

----- Las Convocatorias para Asambleas, deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado de México, o en el Diario Oficial de la Federación, o en uno de los periódicos de mayor circulación de la ciudad de Texcoco, Estado de México, por lo menos con quince días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Las Convocatorias contendrán la Orden del Día, y deberán estar firmadas por el Presidente del Consejo de Administración, o por el Administrador Único, según el caso.-----

----- **ARTICULO 28** -----

----- Las Asambleas podrán celebrarse sin previa Convocatoria, si el Capital Social está totalmente representado en el momento de la votación.-----

----- **ARTICULO 29** -----

----- Los Accionistas podrán ser representados en las Asambleas por la persona o personas que designaren por Cartas Poder firmadas ante dos testigos, o por apoderados debidamente acreditados.-----

----- **ARTICULO 30** -----

----- Las actas de Asambleas se registrarán en el Libro respectivo, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, así como por el Comisario que asistiere, en la inteligencia de que los aumentos de capital aprobados por la Asamblea General no requerirán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.-----

----- **ARTICULO 31** -----

----- Para ser válidas las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas por virtud de primera Convocatoria, deberá reunirse por lo menos el (51%) cincuenta y uno por ciento del Capital Social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de una mayoría de las acciones representadas en la Asamblea.-----

----- **ARTICULO 32** -----

----- Para ser válida una Asamblea Extraordinaria celebrada por virtud de primera Convocatoria, deberá reunir por lo menos el (75%) setenta y cinco por ciento del capital de la Compañía, y

**VERSION  
PUBLICA**



*Salvador Sánchez Guerra*

NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.



- 8 -

Las resoluciones deberán tomarse por voto favorable de acciones que representen cuando menos el (50%) Cincuenta por ciento del Capital Social.-----

----- **ARTICULO 33** -----

----- Si en las Asambleas Ordinarias no estuviere representado el número de acciones estipuladas en los dos artículos anteriores en la fecha fijada en la primera Convocatoria, la Convocatoria se repetirá y la Asamblea decidirá sobre los puntos contenidos en la Orden del Día, cualquiera que sea el número de acciones representadas. Sin embargo, si la Asamblea fuere Extraordinaria, se requerirá en todo caso el voto favorable de las acciones que representen cuando menos el (51%) cincuenta y uno por ciento del Capital Social.-----

----- **ARTICULO 34** -----

----- Para tener derecho a asistir a las Asambleas, los Accionistas deberán depositar sus Certificados de Acciones con el Secretario de la Sociedad, o bien en una Institución Bancaria, o en una negociación industrial, nacional, o extranjera, a más tardar el día anterior a la fecha de la Asamblea. El recibo de depósito de las acciones acreditará el derecho de asistir a las Asambleas.-----

----- **DE LOS EJERCICIOS SOCIALES, DE LOS BALANCES,-----**

----- **Y DE LAS UTILIDADES Y PERDIDAS** -----

----- **ARTICULO 35** -----

----- Dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, se formulará un Balance General que contendrá el Capital Social efectivo en caja, depósitos bancarios y demás cuentas que formen el activo y pasivo de la Sociedad, y en general, todos los otros datos necesarios para mostrar la situación financiera de la Sociedad.-----

----- Los Ejercicios Sociales se contarán del (1o.) primero de Enero al (31) treinta y uno de Diciembre de cada año, a excepción hecha del presente ejercicio social, que se contará a partir de la fecha de esta Escritura, al (31) treinta y uno de Diciembre del presente año.-----

**VERSION  
PUBLICA**

COTEJADO

VERSION  
PUBLICA

-----ARTICULO 36-----

- - - La formulación del Balance General deberá hacerla el Administrador Único o el Consejo de Administración. El Balance General junto con los documentos justificativos y el informe sobre la situación económica de la Sociedad, será entregado al Comisario en su caso, por lo menos con un mes de anticipación a la fecha fijada por la Asamblea General.-----

-----ARTICULO 37-----

- - - El Comisario, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que le sean entregados el Balance General y documentos anexos, presentará un dictamen conteniendo sus observaciones y proposiciones. El Balance General con sus anexos y el dictamen del Comisario, permanecerá con el Administrador Único o con el Consejo de Administración, durante los quince días anteriores a la fecha de la Asamblea General, para que puedan ser examinados por los Accionistas en las oficinas de la Sociedad.-----

-----ARTICULO 38-----

- - - Las utilidades netas de cada ejercicio social, serán distribuidas como sigue:-----

--- 1.- Un (5%) cinco para constituir el fondo de reserva hasta que sea igual al (20%) veinte del Capital Social.-----

- - 2.- Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea, como remuneración para los Consejeros y Comisario.-----

- - 3.- Si la Asamblea así lo determina, podrá asignar las cantidades que juzgue convenientes para constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva.- -

- - 4.- Del remanente se cubrirá el porcentaje que corresponda como pago por dividendos acumulados a acciones preferentes, si éstas existen, causados durante el año o correspondientes a ejercicios sociales anteriores, que no hayan sido pagados.-----

- - 5.- Las utilidades restantes, si las hay, se aplicarán en la forma que decida la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.-----

-----ARTICULO 39-----

- - - Las pérdidas, si las hubiere, serán soportadas primeramente por las reservas, y a falta de éstas, por el



*Salvador Sánchez Guerra*  
 NOTARIO PÚBLICO No. 15  
 TORREON, COAH.



**VERSION  
 PUBLICA**

COTEJADO

- 9 -

Capital Social representado por las acciones.-----

**----- DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION -----**

**ARTICULO 40 -----**

--- La Sociedad se disolverá en cualquiera de los casos especificados en el Artículo (229) doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-----

**ARTICULO 41 -----**

--- Disuelta la Sociedad, se pondrá en liquidación. La liquidación se encomendará a uno o más liquidadores nombrados por la Asamblea General de Accionistas. Si la Asamblea no hiciere dicho nombramiento, un Juez de lo Civil o de Distrito de Texcoco, Estado de México, lo hará a petición de cualquier Accionista.-----

**ARTICULO 42 -----**

--- Con excepción de instrucciones expresadas por la Asamblea a los liquidadores, la liquidación se llevará a cabo de acuerdo con las siguientes bases generales:-----

- 1.- Conclusión de los negocios pendientes, de la manera menos perjudicial para los acreedores y los Accionistas.---
- 2.- Preparación del Balance General e Inventario.-----
- 3.- Cobro de créditos y pago de adeudo.-----
- 4.- Venta del Activo de la Sociedad y aplicación de su producto a los fines de la liquidación o distribución del remanente, si lo hubiere, entre los Accionistas en proporción de sus Acciones, atento a lo ordenado por los Artículos (112) ciento doce y (113) ciento trece de la Ley General de Sociedades Mercantiles, observando siempre lo que dispone el Artículo (17) diecisiete de dicha Ley.-----

**SEGUNDA -----**

--- La Sociedad, atento a lo ordenado por los Artículos (128) ciento veintiocho y (219) doscientos diecinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles, llevará un Libro Especial en el que se asentarán los movimientos del Capital Social y los cambios de titulares de las Acciones.-----

**VERSION  
PUBLICA**

- - - Las acciones estarán representadas por Títulos impresos numerados progresivamente, y estarán autorizados como se especifica en el Artículo (6) seis, de estos Estatutos , con las firmas autógrafas del Presidente y Secretario del Consejo de Administración.-----

- - - Las acciones de las series "A" y "B" conferirán a sus tenedores iguales derechos, y les corresponderá un voto por cada acción en las Asambleas Generales de Accionistas. - - -

### ----- T E R C E R A -----

- - - Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de Acciones de la Sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más Acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que representen, teniéndose por reducido el Capital Social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.-----

### ----- C U A R T A -----

- El Capital mínimo de la Sociedad es de \$ 100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), representado por (100) Cien Acciones Nominativas con valor de \$ 1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una, que serán cubiertos y pagados en efectivo o con cheque nominativo por los otorgantes, según declaran ellos mismos; y en consecuencia obra en poder de la Sociedad a satisfacción de ésta, en la proporción siguiente: - - - - -

ACCIONISTAS	ACCIONES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
HASSAN MANSUR GONZALEZ	50	\$ 1,000.00	\$ 50,000.00
MUNIR SOBH DARWICH	50	\$ 1,000.00	\$ 50,000.00
TOTAL	100	\$ 1,000.00	\$ 100,000.00



*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.

- 10 -

----- QUINTA -----

- - - La reunión celebrada por los otorgantes al firmar esta Escritura, constituye la primera Asamblea General de Accionistas, y en dicha Asamblea se tomaron los siguientes acuerdos:-----

- - - a).- La Dirección y Administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Único.-----

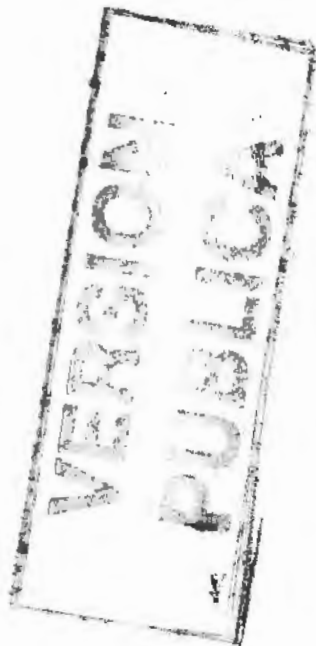
- - - b).- Se designa como Administrador Único de la Sociedad al señor **ALBERTO MARCOS GONZALEZ**, quien desempeñará el cargo que se le confiere con las siguientes facultades:-----

- - I.- Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos que señala el Primer Párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su concordante para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de cualquier entidad federativa, incluyendo las facultades estipuladas por el Artículo (3,046) Tres mil cuarenta y seis, del Código Civil de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal, así como en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana en donde se ejercite el mandato; y en forma enunciativa y no limitativa, podrá tramitar y desistirse del juicio de amparo, presentar y formular toda clase de denuncias o querellas en el orden criminal actuando como coadyuvante del Ministerio Público, hasta obtener la reparación del daño de los hechos, actos o comisiones delictivas, así como otorgar en su caso los perdones necesarios y desistimientos de las querellas en los delitos que lo ameriten; intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales e incluso de amparo, y desistirse de unos y otros; podrá representar a la Sociedad ante toda clase de Tribunales de cualesquier fuero, y ejecutar toda clase de acciones, excepciones defensas y reconvencciones, comprometerse en árbitro, o arbitradores, articular y absolver posiciones, transigir, hacer cesión de bienes, recusar, recibir pagos, y en general, para todos los demás actos que

COTEJADO



expresamente determine la Ley con la mayor amplitud de facultades; y tendrá la Representación Patronal de la Sociedad para los efectos de los Artículos (11) once, (46) cuarenta y seis, (47) cuarenta y siete, (134) ciento treinta y cuatro, Fracción (III) tercera, (523) quinientos veintitrés, (692) seiscientos noventa y dos, fracciones (I, II, y III) primera, segunda, y tercera, (786) setecientos ochenta y seis, (878) ochocientos setenta y ocho, (880) ochocientos ochenta, (883) ochocientos ochenta y tres, y (884) ochocientos ochenta y cuatro, de la Ley Federal del Trabajo; y la Representación Legal de la Sociedad; y en tal virtud, con la Representación Legal y Representación Patronal de la Sociedad, podrá actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero patronales, y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo (523) quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevará la Representación Patronal para los efectos del Artículo (11) once, (46) cuarenta y seis, y (47) cuarenta y siete, y también la Representación Legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del Artículo (692) seiscientos noventa y dos, Fracciones (II y III) segunda y tercera; podrá comparecer al desahogo de pruebas confesionales en términos del Artículo (787) setecientos ochenta y siete y (788) setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes; podrá señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, en los términos del Artículo (876) ochocientos setenta y seis; podrá comparecer con toda la Representación Legal bastante y suficiente para acudir a las audiencias a que se



VERSION  
PUBLICA

COTEJADO



Salvador Sanchez Guerra  
NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.

- 11 -

Remite el Artículo (873) ochocientos setenta y tres en sus tres frases de conciliación, de demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del Artículo (875) ochocientos setenta y cinco, (876) ochocientos setenta y seis, Fracciones (I y VI) primera y sexta (877) ochocientos setenta y siete, (878) ochocientos setenta y ocho, (879) ochocientos setenta y nueve, y (880) ochocientos ochenta; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos del Artículo (883) ochocientos ochenta y tres, y (884) ochocientos ochenta y cuatro, todos de la Ley Federal del Trabajo; podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante de la Sociedad, como administrador respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades. Podrá asimismo celebrar contratos de trabajo y rescindirlos, y actuará en su calidad de un mandatario general con la amplitud de todas las facultades que en este acto se le confiere. Con la Representación Legal de la Sociedad y la Representación Patronal de la misma que se le otorga, tendrá toda clase de facultades para representar a la Sociedad ante INFONAVIT, IMSS, FONACOT y en general ante toda clase de autoridades, así como de personas físicas o morales, actuando con la mayor amplitud en la forma y términos que considere conveniente, reconociendo la Sociedad todos los actos que desempeñe en el ejercicio de las facultades que se le confieren.-----

--- II.- Poder General Amplísimo para Actos de Administración, en los términos del segundo párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal y en las demás entidades federativas de la República Mexicana.-----

--- c).- Se designa al señor **HASSAN MANSUR GONZALEZ**, Gerente General, quien en el desempeño del cargo que se le confiere, se le otorgan las siguientes facultades: -----

*Avs. Matamoros 888 Pto. C.P. 27000 Tels. 01 (871) 712 14 14, 712 55 91 y 712 14 24  
Torreón, Coahuila*

**VERSION  
PUBLICA**

- - - Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos que señala el Primer Párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su concordante para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de cualquier entidad federativa, incluyendo las facultades estipuladas por el Artículo (3,046) Tres mil cuarenta y seis, del Código Civil de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal, así como en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de la República Mexicana en donde se ejercite el mandato; y en forma enunciativa y no limitativa, podrá tramitar y desistirse del juicio de amparo, presentar y formular toda clase de denuncias o querellas en el orden criminal actuando como coadyuvante del Ministerio Público, hasta obtener la reparación del daño de los hechos, actos o comisiones delictivas, así como otorgar en su caso los perdones necesarios y desistimientos de las querellas en los delitos que lo ameriten; intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales e incluso de amparo, y desistirse de unos y otros; podrá representar a la Sociedad ante toda clase de Tribunales de cualesquier fuero, y ejecutar toda clase de acciones, excepciones defensas y reconvenciones, comprometerse en árbitro, o arbitradores, articular y absolver posiciones, transigir, hacer cesión de bienes, recusar, recibir pagos, y en general, para todos los demás actos que expresamente determine la Ley con la mayor amplitud de facultades; y tendrá la Representación Patronal de la Sociedad para los efectos de los Artículos (11) once, (46) cuarenta y seis, (47) cuarenta y siete, (134) ciento treinta y cuatro, Fracción (III) tercera, (523) quinientos veintitrés, (692) seiscientos noventa y dos, fracciones (I, II, y III) primera, segunda, y tercera, (786) setecientos ochenta y seis, (878) ochocientos setenta y ocho, (880) ochocientos ochenta, (883) ochocientos ochenta y tres, y (884) ochocientos ochenta y cuatro, de la Ley Federal del Trabajo; y la Representación Legal de la Sociedad; y en tal virtud, con la Representación Legal y Representación Patronal de



*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PÚBLICO No. 15  
TORREÓN, COAH.

- 12 -

la Sociedad, podrá actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero patronales, y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo (523) quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevará la Representación Patronal para los efectos del Artículo (11) once, (46) cuarenta y seis, y (47) cuarenta y siete, y también la Representación Legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del Artículo (692) seiscientos noventa y dos, Fracciones (II y III) segunda y tercera; podrá comparecer al desahogo de pruebas confesionales en términos del Artículo (787) setecientos ochenta y siete y (788) setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes; podrá señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, en los términos del Artículo (876) ochocientos setenta y seis; podrá comparecer con toda la Representación Legal bastante y suficiente para acudir a las audiencias a que se refiere el Artículo (873) ochocientos setenta y tres en sus tres frases de conciliación, de demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del Artículo (875) ochocientos setenta y cinco, (876) ochocientos setenta y seis, Fracciones (I y VI) primera y sexta (877) ochocientos setenta y siete, (878) ochocientos setenta y ocho, (879) ochocientos setenta y nueve, y (880) ochocientos ochenta; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos del Artículo (883) ochocientos ochenta y tres, y (884) ochocientos ochenta y cuatro, todos de la Ley Federal del Trabajo; podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar

COTEJADO

**VERSION  
PUBLICA**

transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante de la Sociedad, como administrador respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades. Podrá asimismo celebrar contratos de trabajo y rescindirlos, y actuará en su calidad de un mandatario general con la amplitud de todas las facultades que en este acto se le confiere. Con la Representación Legal de la Sociedad y la Representación Patronal de la misma que se le otorga, tendrá toda clase de facultades para representar a la Sociedad ante INFONAVIT, IMSS, FONACOT y en general ante toda clase de autoridades, así como de personas físicas o morales, actuando con la mayor amplitud en la forma y términos que considere conveniente, reconociendo la Sociedad todos los actos que desempeñe en el ejercicio de las facultades que se le confieren.-----

- - - II.- Poder General Amplísimo para Actos de Administración, en los términos del segundo párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal y en las demás entidades federativas de la República Mexicana.-----

- - - III.- Poder General Amplísimo para Actos de Dominio, en los términos del tercer párrafo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal y en las demás entidades federativas del país.-----

- - IV.- Representación para otorgar, suscribir, descontar, aceptar, endosar, avalar, o en cualquier otra forma operar con Títulos de Crédito, atento a lo ordenado por el Artículo (9o.) noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

- - V.- Operar con toda clase de Instituciones de crédito para obtener el servicio de banca y crédito a efecto de adquirir préstamos de cualesquiera institución bancaria o financiera con autorización expresa para abrir cuenta de cheques y de inversión, girar, disponer de ellas, a nombre y representación de la sociedad, en la forma y términos que consideren convenientes.-----

- - VI.- Ejecutar los acuerdos que se tomen por la Asamblea





*Salvador Sánchez Guerra*  
NOTARIO PÚBLICO No. 15  
TORREÓN, COAH.

- 13 -

VERSIÓN  
PÚBLICA

COTEJADO

- - - VII.- Nombrar uno o varios Directores Generales, Gerentes Generales, Gerentes o Sub-Gerentes de la Sociedad, y vigilar sus gestiones otorgándoles los poderes generales o especiales que consideren conveniente a efecto de fijarles sus facultades, así como señalarles sus obligaciones, representaciones, y remuneraciones, pudiendo removerlos libremente, y revocar los poderes que se les confiera. - - -

- - - VIII.- Delegar una o varias de sus facultades en personas físicas o morales, y revocar las facultades que delegue. - - -

- - - IX.- Designar Apoderados Generales o Especiales, Representantes de la Sociedad, agentes, factores, y empleados de la misma, otorgándoles los poderes generales o especiales que se consideren convenientes a efecto de fijarles sus facultades, así como señalarles sus obligaciones, representaciones y remuneraciones, pudiendo removerlos libremente, y revocar los poderes que se les confiera. - - -

- - - X.- Formar los reglamentos interiores de la Sociedad. - - -

- - - XI.- Para convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, y para ejecutar sus resoluciones. - - -

- - - XII.- Para substituir total o parcialmente sus poderes y revocar las substituciones que hicieren. - - -

- - - d).- Se designa al **C.P. ADRIAN ZAPATA RODRIGUEZ**, como Apoderado General para Actos de Administración, quien en el desempeño del cargo que se le confiere, se le otorgan las siguientes facultades: - - -

- - - I.- Poder General Amplísimo para Actos de Administración, en los términos del segundo párrafo del Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, y su correlativo en el Distrito Federal y en las demás entidades federativas de la República Mexicana. - - -

- - - El Apoderado en el desempeño del mandato que se le confiere podrá realizar cualesquier trámite que se haga necesario ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Sistema de Administración Tributaria, Instituto Mexicano del Seguro Social y

en general ante cualquier dependencia o autoridad Federal, Estatal o Municipal, así como comparecer a nombre y representación de la sociedad, en licitaciones públicas, tanto Federales, Estatales y Municipales, así como las realizadas con empresas privadas, pudiendo firmar a nombre de la sociedad, los documentos públicos o privados que se hagan necesarios, ratificando de antemano todos los actos que realice el Mandatario en el ejercicio de las facultades que se le confieren. -----

--- e).- Se designa como Comisario al señor **C.P. RICARDO BRIONES CHÁVEZ.** -----

----- **S E X T A** -----

--- Los señores **HASSAN MANSUR GONZALEZ y MUNIR SOBH DARWICH**, atento a lo ordenado por el Artículo (20) veinte de los Estatutos, y el Artículo (152) ciento cincuenta y dos de la Ley General de Sociedades mercantiles, han hecho un depósito de **\$ 1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, para caucionar su manejo, que quedan depositados en la Caja Social.-

----- **ARTICULO 3,008** -----

--- El Artículo (3,008) Tres mil ocho del Código Civil para el Estado de Coahuila, es como sigue:-----

--- ""ARTICULO 3,008.- En todos los Poderes Generales para Pleitos y Cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los Poderes Generales para Administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los Poderes Generales para ejercer Actos de Dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los Apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este Artículo en los Testimonios de los poderes que otorguen.""-----

--- Doy fe de que las anteriores transcripciones concuerdan

**VERSION  
PUBLICA**



Salvador Sánchez Guerra  
NOTARIO PUBLICO No. 15  
TORREON, COAH.

- 14 -

Finalmente con sus originales a los cuales me remito.-----

YO, EL SUSCRITO NOTARIO HAGO CONSTAR:-----

- - - Que a los comparecientes, se les hizo de su conocimiento, el siguiente; -----

----- **AVISO DE PRIVACIDAD:** -----

- - - Para observar las disposiciones de la LEY Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y de la Ley de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales para el Estado de Coahuila que, en su caso, apliquen a los notarios públicos, hago de su conocimiento el siguiente AVISO DE PRIVACIDAD: -----

- - - a). Las personas que comparecen ante el Notario Público a otorgar, o a celebrar un acto, convenio, contrato o cualquier otro negocio jurídico, y las que participen como testigos, por disposición legal deberán proporcionar sus nombres, apellidos, edad, lugar de nacimiento, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación, Registro Federal de Contribuyente, Cédula Única de Registro de Población, los datos de su identificación Oficial con fotografía; y en su caso, su condición migratoria. -----

- - - También, según el acto de que se trate, tienen el deber de proporcionar su correo electrónico, número telefónico, antecedentes de propiedad de bienes muebles e inmuebles, crédito, ingresos, números de cuentas bancarias, activos, pasivos, los datos personales de su cónyuge e hijos, de sus herederos, legatarios y beneficiarios; y nombres de los padres. -----

- - - En los negocios jurídicos en los que participen personas morales, deberán de proporcionar la denominación o razón social, el domicilio, el nombre de los socios, el monto del capital social, los nombres de los administradores, el Registro Federal de Contribuyente; así como los demás datos que el acto requiera. -----

- - - Además están obligados legalmente a exhibir los documentos originales, o en copia certificada, relativos al acto de que trate; así como los otros que se requieran de conformidad con las leyes aplicables al acto, convenio o contrato que se pretenda celebrar. -----

- - - b).- Los datos personales que recabamos son para satisfacer los requisitos establecidos en las leyes y reglamentos; así como en los criterios jurisprudenciales y doctrinales para la existencia, validez y obligatoriedad de los actos que se celebren en la Notaría Pública; así como aquella información y documentación que una de las partes celebrantes exija de la otra. -----

- - - c).- Por disposición legal el tratamiento de los datos personales que recabamos es el siguiente: -----

- - - Se asientan en los documentos notariales que pueden ser las escrituras públicas que forman parte del protocolo, o actas fuera de protocolo. -----

- - - El protocolo de los notarios públicos está constituido por los siguientes elementos: las hojas sueltas en las cuales se asientan las escrituras; los libros

VERSION PUBLICA

COTEJADO

VERSION  
PUBLICA

formados con las hojas sueltas; el apéndice que se forma con copias de la documentación proporcionada relativa a cada una de las escrituras. -----

--- De las escrituras públicas se expiden los testimonios que se entregan a las partes a que legalmente les correspondan; y en su caso, copias certificadas a la otra parte; y según se requiera legalmente, a los Registros Públicos de la Propiedad y otras dependencias de los gobiernos municipal, estatal y federal. --

- - - Por último periódicamente se envían todos los elementos que conforman el protocolo a la Dirección de Notarías del Estado de Coahuila de Zaragoza. -----

- - - Respecto a las actas fuera de protocolo el original se entrega al solicitante y, en su caso, otro tanto o una copia a la otra parte, la notaría pública conserva otra en su archivo; y, además, se envía una copia a la Dirección de Notarías del Estado de Coahuila de Zaragoza. -----

d).- Por disposición legal una vez elaborados y firmados los documentos notariales no pueden modificarse los datos personales, ni restringirse la circulación que les atribuyen las leyes; porque, según el caso, se referirán a las partes de un contrato privado, social o administrativo o bien serán necesarios para el desarrollo del acto de que se trate; o para proteger los intereses de las partes o para cumplir con las obligaciones contraídas en dichos documentos. --

- - No obstante lo anterior, ponemos a su disposición los siguientes teléfonos (871)7-12-14-24, 7-12- 14-14, 7-12-55-91 y el correo electrónico [sanguernp@prodigy.net.mx](mailto:sanguernp@prodigy.net.mx) para cualquier aclaración o duda. -----

- - - a).- Que los comparecientes se identificaron con credencial de elector y de que a mi juicio tienen capacidad legal bastante para contratar y obligarse, pues no me consta lo contrario.-----

- - - b).- Que el señor **HASSAN MANSUR GONZALEZ**, quien se identifico con credencial de elector número 1391058755840 y por generales dijo ser: Mexicano, soltero, mayor de edad, originario de Torreón, Coahuila, donde nació el día (27) veintisiete de Julio de (1982) mil novecientos ochenta y dos, con domicilio en Avenida Morelos número (125) ciento veinticinco Poniente, Interior (5) cinco, Col. Centro de esta ciudad, profesionista, al corriente en el Pago del Impuesto Sobre la Renta, lo que hace constar bajo protesta de decir verdad.-----

- - - c).- Que el señor **MUNIR SOBH DARWICH**, quien se identifico con Pasaporte número 09805556934, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores y por generales dijo ser: Mexicano, Casado, Mayor de Edad, originario de Torreón,



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL  
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE

JOSE CARLOS

DOMICILIO

TORREON, COAH.

FOLIO

AÑO DE REGISTRO 2005 01

CU

CURP

EMISIÓN 2005

EDAD 23  
SEXO H



ESTE DOCUMENTO ES HIPERSENSIBLE,  
NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TACAS,  
DIFUSIONES O ENMEJORACIONES.  
EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTAR  
POR EL CUANDO SE TOMARON EN  
LOS 90 DIAS SIGUIENTES A LA EMISIÓN  
DEBIDA.

EDUARDO VARELA MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



FECHA DE EMISIÓN

FECHA DE EXPIRACIÓN

VERSION  
PUBLICA





"2024, Bicentenario de Coahuila, 200 años de grandeza"

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

TORREÓN, COAH., a 10 de Septiembre del 2024

DGOTU/DAU/1344/2024

Clasificación: Pública

Asunto: Respuesta a solicitud: 051260800040024

**MARIA GUADALUPE DE LA GARZA BENITA**

Solicitante

A través de la Unidad de Transparencia Municipal a cargo de

Lic. Marbil Valdez Rodríguez

DIRECTORA DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

P R E S E N T E.-

Por medio de la presente y en atención a la solicitud de información con número de folio 051260800040024 en la cual requiere la siguiente Información: Se solicita al municipio de Torreón, lo siguiente: 1.- Exhiba copia de los documentos que integran el expediente de la licencia de funcionamiento VU001861-15 a nombre de Fortaleza Motors S.A. de C.V. y con Clave Catastral 047-103-046-000. 2.- Nombre de los Servidores Públicos que autorizaron la emisión de la Licencia de Funcionamiento VU001861-15 a nombre de Fortaleza Motors S.A. de C.V. y con Clave Catastral 047-103-046-000. 3.- Exhiba expediente y Licencia de Construcción, de las empresas ubicadas en Blvd Independencia 3990, Ejido Ignacio Allende, 27018 Torreón, Coah, correspondientes a Kia y ByD concesionarias, revisando los documentos que tengan en su Archivo General, desde el año 2015, hasta la fecha, en caso de no tenerlos en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Territorial, se revise en la dirección del Archivo Municipal. 4.- Exhiba expediente y Licencia de Construcción, de las empresas ubicadas en la dirección a la que corresponda la clave catastral Clave Catastral 047-103-046-000. 5.- Exhiba expediente que respalda el otorgar número oficial, de las empresas ubicadas en Blvd Independencia 3990, Ejido Ignacio Allende, 27018 Torreón, Coah, correspondientes a Kia y ByD concesionarias, revisando los documentos que tengan en su Archivo General, desde el año 2015, hasta la fecha, en caso de no tenerlos en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Territorial, se revise en la dirección del Archivo Municipal. 6.- Exhiba plano cartográfico al que corresponde la clave catastral 047-103-046-000. 7.- Exhiba plano cartográfico al que corresponden las claves catastrales 03-037-131-000; 037-037-132- 000; 037-037-147-000 y 037-037-037-000. 8.- Exhiba relación de Licencias Mercantiles de la Plaza ubicada en Blvd Independencia 3699, Residencial el Fresno, 27018 Torreón, Coah. (SIC.), me permito enviarle un cordial saludo para dar contestación en tiempo y forma a través de lo siguiente:

**CONTESTACIÓN**

Atendiendo lo establecido en el art.17 de la Ley de Acceso a la información pública del Edo. De Coahuila, la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo le informa que con respecto a los siguientes puntos donde solicita: 1.- Exhiba copia de los documentos que







# TORREÓN ¡SIEMPRE PUEDE!

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 22-23-24

"2024, Bicentenario de Coahuila, 200 años de grandeza"

integran el expediente de la licencia de funcionamiento VU001861-15 a nombre de Fortaleza Motors S.A. de C.V. y con Clave Catastral 047-103-046-000. 2.- Nombre de los Servidores Públicos que autorizaron la emisión de la Licencia de Funcionamiento VU001861-15 a nombre de Fortaleza Motors S.A. de C.V. y con Clave Catastral 047-103-046-000. 6.- Exhiba plano cartográfico al que corresponde la clave catastral 047-103-046-000. 7.- Exhiba plano cartográfico al que corresponden las claves catastrales 03-037-131-000; 037-037-132- 000; 037-037-147-000 y 037-037-037-000. 8.- Exhiba relación de Licencias Mercantiles de la Plaza ubicada en Blvd Independencia 3699, Residencial el Fresno, 27018 Torreón, Coah. (SIC.), **no corresponden a nuestro departamento**, y con respecto a los puntos donde solicita 3.- Exhiba expediente y Licencia de Construcción, de las empresas ubicadas en Blvd Independencia 3990, Ejido Ignacio Allende, 27018 Torreón, Coah, correspondientes a Kia y ByD concesionarias, revisando los documentos que tengan en su Archivo General, desde el año 2015, hasta la fecha, en caso de no tenerlos en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Territorial, se revise en la dirección del Archivo Municipal. 4.- Exhiba expediente y Licencia de Construcción, de las empresas ubicadas en la dirección a la que corresponda la clave catastral Clave Catastral 047-103-046-000. 5.- Exhiba expediente que respalda el otorgar número oficial, de las empresas ubicadas en Blvd Independencia 3990, Ejido Ignacio Allende, 27018 Torreón, Coah, correspondientes a Kia y ByD concesionarias, revisando los documentos que tengan en su Archivo General, desde el año 2015, hasta la fecha, en caso de no tenerlos en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Territorial, se revise en la dirección del Archivo Municipal; **No se encontraron Licencias de construcción, ni se han expedido números oficiales del año 2015 a la fecha en las localizaciones solicitadas.**

## LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA

Artículo 17. Con excepción de la información reservada o confidencial prevista en la Ley General, la Ley General de Protección de Datos Personales, la Ley de Protección de Datos Personales y en esta ley, los sujetos obligados deberán difundir, actualizar y poner a disposición del público de manera proactiva, de acuerdo con sus facultades, atribuciones, funciones u objeto social según corresponda, además de la establecida en la Ley General, la información pública a que se refiere este capítulo.

Sin otro particular y agradeciendo de antemano la atención a la presente, quedo de usted:

ATENTAMENTE  
"TORREÓN, ¡SIEMPRE PUEDE!"

DIRECTOR GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE TORREON

LIC. FRANCISCO JOSÉ TORRES SUÁREZ

FJTS/MME/AGG  
C. c. p.- Archivo  
P1/2





TORREÓN ¡SIEMPRE PUEDE!

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 22-23-24

LIC. MARBIL VALDEZ RODRIGUEZ  
DIRECTORA DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL  
PRESENTE.-

Torreón, Coah., 19 Septiembre de 2024  
Of. No. SRA/AMT/DIR/110/2024

Asunto: El que se indica  
Clasificación Público

Reciba atentos saludos. En relación con la solicitud de folio No. 51260800029824 Exp-UTM 400/2024 del solicitante **María Guadalupe De la Garza Benita**.

Le informo que se realizó la búsqueda localizando únicamente la licencia No. 20150897 exp. 22559 a nombre de Fortaleza Motors, S. A de C.V., (ubicación área 10, estante 14, charola109, caja 78), puede consultarlo en Archivo Municipal de Torreón Calle Acuña 140 Sur.

Sin otro asunto por el momento me despido de Usted.

ATENTAMENTE

TORREÓN, ¡SIEMPRE PUEDE!

Lic. Cinthia Gaspar Montero  
Directora de Archivo Municipal de Torreón

c.c.p.- Archivo.cso

