



GOBIERNO DE MONTERREY

CONVENIO DE OCUPACIÓN Y USO DE LA VÍA PÚBLICA (EL "CONVENIO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DEL DIRECTOR JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, EL C. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA; EL SECRETARIO DE SERVICIOS PUBLICOS C. MARCELO SEGOVIA PÁEZ, Y EL DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS, C. ALAN RODOLFO AMBRIZ LÓPEZ, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL MUNICIPIO"; Y POR OTRA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA TORRE M, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR EL SR. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER, A QUIENES PARA LOS FINES DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "LA EMPRESA", Y EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.-Manifiesta "EL MUNICIPIO", por conducto de sus Representantes:

I.1. Que es una entidad de carácter público, dotada de personalidad jurídica y patrimonio propio, autónoma en su régimen interior, con libertad para administrar su hacienda o gestión municipal conforme a lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 118 y 120 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León.

I.2. Que de acuerdo con lo dispuesto por el acuerdo delegatorio del Ayuntamiento de Monterrey, aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2019, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 18 en fecha 11 de febrero de 2019 en favor del Lic. Héctor Antonio Galván Ancira, y por los artículos 1, 2, 34, fracción II, 86, 88, 89, 91 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 3, 5, 11, 14, fracción IV, incisos c) y d), 16, fracciones II, VI y VIII, 78, 79, 84 y demás aplicables del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, sus representantes tienen la legítima representación del municipio, así como la personalidad jurídica para intervenir en el presente Convenio.

I.3. Que en fecha 22 de Agosto de 2016, "EL MUNICIPIO", a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se emitió Resolución Administrativa dentro del expediente administrativo L-000006/2016, mediante el cual se autoriza la licencia de construcción para 703.42 metros cuadrados totales, distribuidos en un puente de uso privado construido para comunicar 2 predios ubicados sobre la Avenida Benito Juárez, Zona Centro en Monterrey, Nuevo León.



GOBIERNO DE **MONTERREY**

- I.4. Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes MCM610101PT2, expedido por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- I.5. Que para los efectos del presente Convenio señalan como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones, la sede del mismo, ubicado en la calle Zaragoza Sur s/n, Zona Centro, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II.-Declara "LA EMPRESA", por conducto de su Representante:

- II.1. Que es una Sociedad Anónima constituida conforme a las leyes mexicanas, bajo la denominación **GRUPO LEYOR S.A. DE C.V.** según consta en la Escritura Pública Número 47,931 de fecha 25 de noviembre de 1994, otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 62, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuyo primer Testimonio quedo Inscrito en el registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 4,002, volumen 427, segundo auxiliar, escrituras de sociedades mercantiles, sección comercio, de fecha 23 de agosto de 1995.
- II.2. Que mediante Escritura Pública número 10,191 de fecha 02 de febrero de 2006, otorgada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el Municipio de Monterrey del Estado del Estado de Nuevo León, la empresa "**GRUPO LEYOR S.A. DE C.V.**" cambió su denominación por el de "**DESARROLLOS COMERCIALES JAVIER S.A. DE C.V.**", según consta en inscripción realizada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, bajo el folio mercantil número 53848*9, de fecha 22 de febrero de 2006.
- II.3. Que mediante Escritura Pública número 12,161 de fecha 23 de abril de 2007, otorgada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el Municipio de Monterrey del Estado del Estado de Nuevo León, la empresa "**DESARROLLOS COMERCIALES JAVIER S.A. DE C.V.**" cambió su denominación por el de "**DESARROLLOS COMERCIALES NEXUS S.A. DE C.V.**", según consta en inscripción realizada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, bajo el folio mercantil número 53848*9, de fecha 28 de mayo de 2007.
- II.4. Que mediante Escritura Pública número 13, 401, de fecha 06 de mayo de 2008, otorgada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, titular de la Notaría Pública



GOBIERNO DE MONTERREY

Número 111, con ejercicio en el Municipio de Monterrey del Estado del Estado de Nuevo León, la empresa **"DESARROLLOS COMERCIALES NEXXUS S.A. DE C.V."** cambió su denominación por el de **"INMOBILIARIA TORRE M S.A. DE C.V."** según consta en inscripción realizada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, bajo el folio mercantil número 53848*9, de fecha 09 de mayo de 2008.

II.5. Que el Representante Legal justifica el carácter con el que comparece mediante la escritura Pública número 11,135 de fecha 14 de septiembre de 2015, en el que se hace constar el otorgamiento de Poder General para Actos de Administración que la **"INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V."**, confiere a su favor, ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, cuyos actos descritos quedaron inscritos en el folio mercantil electrónico no. 53848*9, de fecha 21 de Septiembre de 2015.

II.6. Que el representante legal se identifica con la credencial de votar con número de folio [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual contiene la fotografía que concuerda con sus rasgos fisonómicos.

II.7. Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número ITM941125QQ8, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, registrado en fecha 25 de noviembre de 1994 teniendo como actividad económica preponderante la construcción de inmuebles comerciales, institucionales y de servicio.

II.8. Que cuenta con la capacidad jurídica, técnica y financiera para cumplir con las obligaciones de este Convenio.

II.9. Que como parte de su infraestructura, **"LA EMPRESA"** cuenta con 01- un puente peatonal aéreo de uso privado, con expediente catastral número 01-216-222, ubicado en Avenida Benito Juárez entre la calle Melchor Ocampo y lateral de la Ave. Constitución, Zona Centro, Monterrey, N.L., con dimensiones de 21.37 metros de largo por 9.08 metros de ancho para el área que ocupa el puente peatonal y 4.17 metros de ancho por 7.18 metros de largo para el área de la escalera eléctrica que da acceso al puente peatonal, para una ocupación aérea total de 223.98 metros cuadrados de superficie (en lo sucesivo el "Puente Peatonal"). El Puente Peatonal une los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 01-216-156 y 01-234-004, y es utilizado para paso peatonal de los empleados y clientes exclusivamente de **"LA EMPRESA"** y de la tienda denominada comercialmente como Liverpool ("Liverpool").

MS

1



II.10. Que señala como su domicilio convencional, para los efectos de este convenio el ubicado en la Av. Benito Juárez número 1102, tercer piso, Edificio Pabellón M, Zona Centro, Municipio de Monterrey, Nuevo León, C.P. 64000

III.- Declaran "LAS PARTES":

III.1. "LAS PARTES" reconocen que la celebración del presente instrumento se lleva a cabo con el fin de que "EL MUNICIPIO" otorgue su consentimiento para que "LA EMPRESA" haga uso de la vía pública aérea que ocupa el Puente Peatonal descrito en la Declaración II.6, previo pago de los Derechos aquí descritos, tal y como lo establece el numeral 65 Bis 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios en el Estado de Nuevo León y el presente Convenio, sin prejuzgar sobre los derechos de propiedad ni sobre las licencias de construcción.

III.2. "LAS PARTES" se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen y acuerdan en celebrar y respetar en todo momento este Convenio para Ocupación y Uso de la Vía Pública, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio del presente instrumento "EL MUNICIPIO" otorga a "LA EMPRESA" el uso y goce del espacio aéreo para el uso del Puente Peatonal de uso privado descrito en la Declaración II.9, previo pago de los Derechos descritos en el presente Convenio, con una ocupación aérea de 21.37 metros de largo por 9.08 metros de ancho para el área que ocupa el Puente Peatonal y 4.17 metros de ancho por 7.18 metros de largo para el área de la escalera eléctrica que da acceso al Puente Peatonal, para una ocupación aérea total de 223.98 metros cuadrados de ocupación aérea sobre la vía pública y de uso exclusivo para el personal y clientes de "LA EMPRESA" y de Liverpool.

SEGUNDA. - PAGO POR CONCEPTO DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA: "LA EMPRESA" se compromete a pagar anualmente a "EL MUNICIPIO", a través de la Tesorería Municipal el importe previsto por el artículo 65 bis 1 fracción I, párrafo primero, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por concepto de derecho de la ocupación de vía pública por el Puente Peatonal.

I.- Para efecto de definir el monto del pago a realizar, se tomará en cuenta la siguiente premisa de cálculo:

a) En donde a, equivale 223.98 metros cuadrados de área ocupada

MS

1



GOBIERNO DE
MONTERREY

- b) En donde **b**, equivale a 0.0224 cuotas diarias (artículo 65 bis 1 fracción I, párrafo primero Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León)
- c) En donde **c**, equivale a la UMA vigente determinada por el INEGI, que para el mes de enero del año 2019 será de \$80.60 y de febrero a diciembre de 2019 será de \$84.49 y que será actualizado anualmente.
- d) En donde **d**, equivale a los días de ocupación de la vía pública: 365 (serán 366 días en año bisiesto).

II.- Fórmula para la determinación del monto a pagar por concepto de derechos de ocupación de la vía pública por el Puente Peatonal:

$$a \times b \times c \times d = \text{Pago de Derechos}$$

En el entendido que dicho monto podrá ser revisado anualmente por "EL MUNICIPIO" a fin de modificar el mismo, en base a las actualizaciones que presenten los conceptos señalados en los incisos del numeral inmediato anterior; actualización que se realizará en base a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

TERCERA. - RECONOCIMIENTO DE ADEUDO: Con base al cálculo realizado de acuerdo a la Cláusula Segunda, "LA EMPRESA" se obliga a pagar a "EL MUNICIPIO" por el año fiscal 2019, por concepto de derechos por la ocupación de vía pública área por el Puente Peatonal de acuerdo a lo siguiente:

PUENTE PEATONAL	UBICACIÓN	IMPORTE 2019
<u>223.98 m2.</u>	Av. Benito Juárez entre Melchor Ocampo y Lateral de la Ave. Constitución, Zona Centro	\$154,118.17 MXN

CUARTA.- FORMA DE PAGO. "LA EMPRESA" a fin de cumplir con la obligación de pago a favor de "EL MUNICIPIO" por concepto del Derecho de Ocupación de la Vía Pública Aérea por el Puente Peatonal, se obliga por medio del presente instrumento a liquidar la cantidad consistente en **\$154,118.17 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS 17/100M.N.)**, la cual deberá ser cubierta a la firma del presente instrumento ante la Tesorería Municipal de "EL MUNICIPIO". Consecuentemente, a partir del año fiscal 2020 y durante los años subsecuentes, el pago por este concepto será realizado actualizando el monto a pagar de conformidad con la fórmula señalada en la Cláusula Segunda por cada año a liquidar.



Asimismo, **"LA EMPRESA"** se obliga a cubrir en el mes de enero de cada año los derechos por la ocupación de vía pública del Puente Peatonal que correspondan al ejercicio fiscal correspondiente, el pago por este concepto será realizado actualizando el monto a pagar de conformidad con la Cláusula Segunda y para realizar el pago deberá obtener la Orden de Pago por medio del Enlace a fin de que realice la liquidación correspondiente ante la Tesorería Municipal, una vez realizado deberá informarlo al Enlace y obsequiarle una copia del recibo emitido como comprobante de pago para su registro.

QUINTA. - CONDICIÓN: **"LA EMPRESA"** acepta que por ningún motivo y en ningún tiempo, podrá colocar por sí o por terceras personas material publicitario en la parte exterior, superior e inferior del Puente Peatonal.

SEXTA.- RETIRO O DESOCUPACIÓN: **"LA EMPRESA"** acepta que en caso de que **"EL MUNICIPIO"** requiera el retiro del Puente peatonal por causas de utilidad pública o interés común debidamente fundamentado, previo aviso por escrito de tal circunstancia a **"LA EMPRESA"**, ésta deberá retirar en su totalidad y a su costa el Puente Peatonal, bajo el plan de trabajo que **"LA EMPRESA"** proponga, sin poder reclamar a **"EL MUNICIPIO"** daños y/o perjuicios por tal circunstancia; suceso que dará lugar a la terminación anticipada del presente Convenio.

SÉPTIMA.- MANTENIMIENTO: **"LA EMPRESA"** se obliga a proporcionar mantenimiento al Puente Peatonal, debiendo prever que se mantenga la armonía, imagen y contorno que lo rodea; el cual comprenderá trabajos de pintura, cuidado de instalaciones eléctricas, reparaciones menores y mayores que sean causadas por accidentes viales, naturales, y vandalismo o por el desgaste ocasionado por el transcurso del tiempo, limpieza y mantenimiento por lo menos una vez cada 180-ciento ochenta días.

OCTAVA.- SUBSISTENCIA DEL CONVENIO: **"LAS PARTES"** convienen de común acuerdo, que si durante la vigencia del presente instrumento, **"LA EMPRESA"**, por cualquier causa llegase a cambiar su razón social o denominación actual, el presente instrumento subsistirá para todos los efectos legales correspondientes y en los términos establecidos en el mismo.

NOVENA.- VIGENCIA: La vigencia del presente Convenio iniciará a partir de la firma del mismo y concluirá el 29- veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, pudiendo renovarse por periodos adicionales consecutivos de 3 años forzosos para **"LAS PARTES"**, siempre y cuando dicha renovación la solicite **"LA EMPRESA"** en cualquier momento de la vigencia y haya cumplido con el pago de los derechos correspondientes. Para efectos de la renovación, **"LA EMPRESA"** se compromete a realizar anualmente



durante el primer mes de cada año, el pago de Derechos por Ocupación de la Vía Pública Aérea correspondiente al Puente Peatonal ante la Tesorería Municipal.

DÉCIMA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA: “LAS PARTES” manifiestan estar de acuerdo en que se podrá dar por terminado el presente Convenio en cualquier momento dando aviso por escrito a la otra Parte y de forma fehaciente cuando menos con 60-seSENTA días de anticipación, en los siguientes casos:

- a) Cuando: (i) concurran causas de utilidad pública, o bien (ii) cuando por causas de fuerza mayor se extinga el objeto del presente Convenio o bien, (iii) en caso de continuar con el cumplimiento del presente Convenio, se ocasionaría un daño o perjuicio grave a cualquiera de “LAS PARTES”;
- b) Por mutuo acuerdo de “LAS PARTES”;

“LA EMPRESA” podrá terminar anticipadamente el presente Convenio, previo aviso por escrito dado con 15-quinCE días naturales de anticipación a “EL MUNICIPIO”, sin responsabilidad alguna para “LA EMPRESA”, en los siguientes casos:

- a) Por la demolición del Puente Peatonal, previa autorización correspondiente para llevar a cabo dicha obra de demolición.

DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN: “LAS PARTES” están de acuerdo en que “LA EMPRESA” estará facultada para ceder o transmitir sus derechos y obligaciones bajo el presente Convenio a terceros, previo aviso a “EL MUNICIPIO” y siempre y cuando dicho tercero asuma lisa y llanamente todas y cada una de las obligaciones de “LA EMPRESA” bajo el presente Convenio de manera expresa frente a “EL MUNICIPIO”.

“LAS PARTES” acuerdan que, de conformidad con la legislación aplicable, el presente Convenio subsistirá a cualquier transmisión de propiedad de los inmuebles comunicados por el Puente Peatonal a terceros o a cualquier imposición de gravamen o hipoteca sobre de los mismos, y que no afectarán en modo alguno los términos de este Convenio, en cuyo caso las obligaciones del presente Convenio subsistirán para los nuevos propietarios.

DÉCIMA SEGUNDA.- RELACIÓN LABORAL: Queda expresamente estipulado que el personal operativo que cada una de “LAS PARTES” asigne para llevar a cabo las labores o actividades objeto del presente instrumento estarán bajo la responsabilidad

MS



GOBIERNO DE **MONTERREY**

directa de la Parte que los haya designado, por lo que ni **"LA EMPRESA"**, ni **"EL MUNICIPIO"** serán considerados como patrón sustituido del personal de la otra Parte.

En razón de lo anterior, **"LAS PARTES"** no tendrán relación alguna de carácter laboral con dicho personal y por lo mismo, se eximen mutuamente de toda responsabilidad o reclamación que pudiera presentarse en materia de trabajo y/o seguridad social, quedando subsistentes exclusivamente los derechos y obligaciones que se guarden cada una para con su propio personal.

DÉCIMA TERCERA.- NOVACIÓN: Los actos y omisiones de **"LAS PARTES"** en relación al presente Convenio, no podrán en forma alguna interpretarse como una modificación al sentido o espíritu del mismo, es decir, para que el presente Convenio pueda ser modificado, será necesario e indispensable el acuerdo escrito y firmado de **"LAS PARTES"**.

DÉCIMA CUARTA.- RESCISIÓN: En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones de **"LA EMPRESA"**, **"EL MUNICIPIO"** podrá rescindir el presente instrumento en los casos siguientes:

- a) En caso de que **"LA EMPRESA"** incumpla alguna de las obligaciones contenidas con el presente Convenio.
- b) Cuando **"LA EMPRESA"** ceda todas o en parte las obligaciones objeto de este instrumento o los derechos derivados del mismo, inobservando lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente.
- c) En caso de que el Puente Peatonal sea utilizado con un objeto distinto al establecido en el presente Convenio y/o su licencia de construcción.

DÉCIMA QUINTA.- ENLACE ENTRE LAS PARTES: Expresa la **"LA EMPRESA"**, que el Enlace responsable para la ejecución del convenio será la C. Blanca Aguilar Esquivel y el C. Pablo Ramón Leal Ramírez y por parte de **"EL MUNICIPIO"** será el C. Coordinador Jurídico de la Secretaría de Servicios Públicos, acordando **"LAS PARTES"** que el Enlace podrá ser modificado en cualquier momento, mediante notificación por escrito a la otra Parte.

DÉCIMA SEXTA.- TRANSPARENCIA: **"LA EMPRESA"**, manifiesta conocer las obligaciones que **"EL MUNICIPIO"** le impone en su artículo 70 fracción XXVII, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y el artículo 95 fracción XXVIII, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Nuevo León, consistentes en la publicación en la página de Internet del Municipio, de su razón social, de la formalización del presente instrumento para cumplir con las citadas disposiciones legales.



GOBIERNO DE
MONTERREY

DÉCIMA SÉPTIMA.- LEGISLACIÓN APLICABLE: En caso de surgir controversia con todo lo relacionado a la interpretación o cumplimiento de este Convenio, "**LAS PARTES**" convienen en sujetarse a los ordenamientos legales vigentes en el Estado de Nuevo León.

DÉCIMA OCTAVA.- TRIBUNALES COMPETENTES: "**LAS PARTES**" aceptan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando desde este momento al que les pudiere corresponder en razón de su domicilio presente o futuro.

Enteradas "**LAS PARTES**" del contenido y alcance legal del presente Convenio y no existiendo ningún vicio de la voluntad, lo firman de entera conformidad, por cuadruplicado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a 28-veintiocho de febrero de año 2019-dos mil diecinueve.

POR "EL MUNICIPIO"

C. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA
DIRECTOR JURÍDICO DE LA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

C. MARCELO SEGOVIA PÁEZ
SECRETARIO DE SERVICIOS PUBLICOS

C. ALAN RODOLFO AMBRIZ LÓPEZ
DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS



GOBIERNO DE
MONTERREY

POR "LA EMPRESA"

C. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER
REPRESENTANTE LEGAL DE
INMOBILIARIA TORRE M, S.A DE C.V.

TESTIGOS

C. BLANCA AGUILAR ESQUIVEL

C. VÍCTOR MARTÍNEZ CRUZ

ULTIMA HOJA DE 10- DIEZ DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONVENIO DE OCUPACIÓN Y USO DE LA VÍA PÚBLICA AÉREA, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA TORRE M, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN FECHA 28- VEINTIOCHO DE FEBRERO DE 2019.