



SDE-050-2024

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** (EN ADELANTE, EL “**CONTRATO**”), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DEL DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, **C. CHRISTOPHER AUGUSTO MARROQUÍN MITRE**; POR LA DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, **C. VALENTÍN ARZOLA RODRÍGUEZ**; DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, **C. MIRIAM MORENO ROJAS**; SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO, **C. BETSABÉ ROCHA NIETO**; (A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “**EL MUNICIPIO**”); Y, POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL **INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR SU REPRESENTANTE LEGAL EL **C. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER**, (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**LA ARRENDADORA**”), AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE (A QUIENES SE LES DENOMINARÁ COMO “**LAS PARTES**” CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN CONJUNTAMENTE), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

#### DECLARACIONES

1. Declara “**EL MUNICIPIO**”, a través de su representante legal, que:

1.1. Es una entidad de carácter público, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su régimen interior, con libertad para administrar su hacienda o gestión municipal conforme a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1, 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

1.2. De acuerdo con lo dispuesto por el acuerdo delegatorio de la representación legal en general de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Monterrey, aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 79, de fecha 21-veintiuno de junio de 2023-dos mil veintitrés, en favor del Lic. Christopher Augusto Marroquín Mitre, 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 I, V, 17, 30, 37, fracciones I, VIII, XI y XXVIII, 41, fracciones I, II y XI, 72, 74 y demás aplicables del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 1, fracción V, 4, fracciones XXV, XXVI y XXVIII; y 46, fracción I, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 89 y 90 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 17, 37 y 38 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey; los servidores públicos señalados en el proemio comparecen para la celebración del presente “**CONTRATO**” en el ámbito y con estricto límite de sus competencias.

1.3. Para los efectos del presente instrumento, señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones y cumplimiento de obligaciones, la sede del mismo, ubicado en la calle Zaragoza Sur s/n, Zona Centro en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.



1.4. Los egresos originados con motivo de las obligaciones que se contraen en este Contrato, serán cubiertos con Recursos de Participaciones Federales Ramo 28, los cuales están debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante Oficio ICOM 23192019, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, dichos recursos se desglosan de la siguiente manera:

1. **Participaciones Federales Ramo 28: \$1,788,290.78 (M.N.)**
2. **Concepto: Suficiencia Presupuestal para el arrendamiento de bien inmueble ubicado en el local comercial E2-C3-28 dentro del centro comercial denominado Pabellón M localizado en la calle Benito Juárez Número 1102, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León y que será utilizado como espacio para uso de oficinas del Centro Emprendemos Monterrey, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Económico correspondiente al periodo de enero a septiembre de 2024.**

Con respecto al Ejercicio 2024, la autorización queda condicionada a la aprobación del Presupuesto de Egresos de cada Ejercicio Fiscal por parte del H. Ayuntamiento, y en su caso deberá ser refrendado por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración.

1.5. Cuenta con el Registro Federal de Contribuyente MCM-610101-PT2, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

1.6. El procedimiento llevado a cabo para la celebración del presente instrumento es el de Adjudicación Directa, contando con la opinión favorable del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, según consta en el Acta de la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria, celebrada el día 19-diecinueve de diciembre de 2023-dos mil veintitrés por los motivos y fundamentos de derechos en dicha acta expuesto; lo anterior de conformidad con lo establecidos en los artículos 25 fracción III, 41 y 42 fracción XIX de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; y 82 fracción XIII del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

1.7. La Secretaría de Desarrollo Económico, a quien en adelante para todos los efectos se le denominará como **"EL ÁREA USUARIA"**, se han constatado las condiciones físicas del inmueble objeto del presente contrato, sus instalaciones y adhesiones con las que cuenta por hecho o derecho; manifestando su aprobación, mediante la firma del presente instrumento y la petición de contratación realizada a través del oficio SDE-646-2023, en cuanto a las referidas condiciones físicas, y considera además que éste reúne los requisitos necesarios para utilizar el inmueble como oficinas administrativas del Centro Emprendemos Monterrey de la Secretaría de Desarrollo Económico.

2. Declara **"LA ARRENDADORA"**, por conducto de su Representante Legal bajo protesta de decir verdad, que:

2.1 Mediante escritura número 47,931 de fecha 25-veinticinco de noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 62, con ejercicio en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 4,002, volumen 427, libro 3, sección comercio, de fecha 23-veintitrés de



agosto de 1995-mil novecientos noventa y cinco, se acredita la constitución de GRUPO LEYOR, S.A. DE C.V., conforme a las leyes mexicanas.

2.2 De conformidad con la escritura número 10,191 de fecha 02-dos de febrero de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 111, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 53848\*9 de fecha 18-dieciocho de julio de 2005-dos mil cinco, acredita el cambio de denominación de la sociedad que realizó su representada de "GRUPO LEYOR, S.A. DE C.V." a "DESARROLLOS COMERCIALES JAVER, S.A. DE C.V."

2.3 Mediante escritura pública número 12,161 de fecha 23 de abril de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, acredita el cambio de denominación de la sociedad que realizó su representada de "DESARROLLOS COMERCIALES JAVER, S.A. DE C.V.", a "DESARROLLOS COMERCIALES NEXXUS, S.A. DE C.V."

2.4 Mediante escritura pública número 13,401 de fecha 06-seis de mayo de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el Folio Mercantil Electrónico 53848\*9 de fecha 09-nueve de mayo de 2008-dos mil ocho, acredita el cambio de denominación de la sociedad que realizó su representada de "DESARROLLOS COMERCIALES NEXXUS, S.A. DE C.V." a "INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V."

2.5 El objeto social de su poderdante se acredita mediante la escritura pública descrita en la declaración 2.2, el objeto social de su poderdante comprende, entre otras actividades: b).- La adquisición, enajenación, permuta, donación, administración, desarrollo, urbanización, lotificación, construcción, explotación, arrendamiento, subarrendamiento, constitución de fideicomisos de cualquier naturaleza, constitución de hipotecas, construir o adoptar el régimen jurídico de régimen de propiedad en condominio, y el general celebrar toda clase de actos jurídicos permitidos por la Ley, con respecto a toda clase de terrenos y construcciones.

2.6 Se encuentra facultado para suscribir el presente instrumento a nombre y representación de "LA ARRENDADORA" en su Carácter de Representante Legal, lo cual acredita con la escritura número 11,135 de fecha 14-catorce de septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 29, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 53848\*9, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2015-dos mil quince.

#### 1.ELIMINADO

2.7 Para los efectos legales correspondientes se identifica con credencial para votar identificable con clave de elector número [REDACTED] expedido por el Instituto Nacional Electoral, misma que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los del compareciente.

2.8 Derivado del Fideicomiso constituido en la escritura número 8,814 de fecha 10-diez de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número



111, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, (el **"FIDEICOMISO"**), **"LA ARRENDADORA"** cuenta con facultades suficientes para comercializar y otorgar en arrendamiento a favor de **"EL MUNICIPIO"**, la unidad privativa que se identifica con el número E2-C3-28, ubicada dentro de **"PABELLÓN M"**, (en adelante **"EL INMUEBLE"**), la cual cuenta con una superficie total de 265.40 m<sup>2</sup> (doscientos sesenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados), con las características descritas en el Anexo "A" y Anexo "B" adjunto al presente instrumento.

2.9 Pabellón M es un complejo inmobiliario de servicios y usos múltiples ubicado en el primer cuadro de la ciudad de Monterrey N.L. entre la Avenida Constitución, Calle Benito Juárez, Calle Melchor Ocampo y Calle José Garibaldi, con domicilio oficial en la Avenida Benito Juárez #1102, Col. Centro, Monterrey N.L. que, para efectos de este **"CONTRATO"**, se denominará **"PABELLÓN M"**.

2.10 Copia de los planos de **"EL INMUEBLE"** se adjuntan como Anexo "A" al presente **"CONTRATO"**, y una memoria descriptiva que contiene las estimaciones de medidas y superficie, planos y demás especificaciones de **"EL INMUEBLE"** se adjunta al presente instrumento como Anexo "B".

2.11 Para los efectos del presente **"CONTRATO"** señala como domicilio de su representada, para el cumplimiento de las obligaciones contratadas en el mismo, así como para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Avenida Benito Juárez, Número 1102, Nivel N3, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, código postal 64000.

2.12 Su poderdante cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes ITM941125QQ8 expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; contando como actividad económica relacionada con el presente **"CONTRATO"** la de Alquiler de Oficinas y Locales Comerciales.

2.13 Su representada cuenta con la clave única de proveedor número 320382 expedido por la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración.

2.14 Es su voluntad comparecer a este **"CONTRATO"** a través de su apoderado, para otorgar a favor de **"EL MUNICIPIO"** el uso y goce temporal en arrendamiento de **"EL INMUEBLE"** de conformidad con los términos y condiciones que queden aquí establecidos.

2.15 Por así convenir a los intereses de su representada, es su voluntad arrendar a **"EL MUNICIPIO"** **"EL INMUEBLE"** materia del presente contrato conforme a lo pactado en el presente instrumento.

2.16 Conoce el contenido y los requisitos que, para la celebración de este **"CONTRATO"**, establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

2.17 Su poderdante no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 37 y 95 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; así como que no se



encuentra sancionada ni impedida por autoridad federal, estatal ni municipal alguna para celebrar el presente **"CONTRATO"**.

**2.18** En términos del artículo 33 bis del Código Fiscal para el Estado de Nuevo León, bajo protesta de decir verdad manifiesta encontrarse su representada al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, tanto federales, como estatales y municipales; así como en sus obligaciones patronales en materia de Seguro Social e INFONAVIT.

**2.19** Se opone a que **"EL MUNICIPIO"**, en términos de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León y la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, difunda o transmita los datos personales de su representada proporcionados con motivo del presente procedimiento de adjudicación.

**2.20** Con la firma del presente instrumento jurídico, bajo protesta de decir verdad, manifiesta estar su representada plenamente consciente de las penas y delitos en que se incurre por falsedad de declaraciones ante autoridad competente, y, plenamente consciente de la prevención y sanción de las irregularidades y las faltas administrativas y hechos de corrupción que prevé, regula y sanciona tanto la Ley General de Responsabilidades Administrativas como la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León.

**2.21** En cumplimiento a lo establecido en la fracción IX del artículo 49 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León mediante la firma del presente **"CONTRATO"**, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de los socios o accionistas que ejercen control sobre su representada desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público o, en su caso, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización de este **"CONTRATO"**, no se actualiza un Conflicto de Interés.

**3.** Declaran **"LAS PARTES"**, que:

**3.1** Se reconocen mutuamente la personalidad y capacidad con las cuales concurren a la celebración del presente **"CONTRATO"**.

**3.2** Han revisado lo establecido en este **"CONTRATO"**, manifestando que previo a la celebración del mismo, han convenido libremente los términos establecidos en este, no existiendo dolo, mala fe, enriquecimiento ilegítimo, error, violencia ni vicios en el consentimiento.

**3.3** Mediante el presente instrumento manifiestan su consentimiento expreso y plena voluntad para celebrarlo de acuerdo al contenido de las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA. - OBJETO

**"LA ARRENDADORA"** se obliga en este acto a otorgar el uso y goce temporal a **"EL MUNICIPIO"** de **"EL INMUEBLE"** descrito en el punto 2.8 del apartado de Declaraciones del presente **"CONTRATO"**, que será destinado para lo dispuesto en la cláusula segunda del presente **"CONTRATO"**.



SD E-050-2024

#### SEGUNDA. - DESTINO Y USO DEL INMUEBLE

“LAS PARTES” convienen que “EL INMUEBLE” objeto del presente instrumento se destinará por “EL MUNICIPIO” para usarlo única y exclusivamente para la instalación, operación y uso lícito de oficinas administrativas del Centro Emprendemos Monterrey de la Secretaría de Desarrollo Económico de “EL ÁREA USUARIA”. Dicho destino y uso se entenderá en sentido restrictivo, por lo que “EL MUNICIPIO” no destinará o usará parte o la totalidad de “EL INMUEBLE” de forma distinta a la autorizada en la presente Cláusula, sin la autorización previa y por escrito de “LA ARRENDADORA”, obligándose a llevar a cabo sus actividades y operaciones en estricto apego a las leyes aplicables.

Por su parte “LA ARRENDADORA” declara que “PABELLÓN M” cuenta con el uso de suelo adecuado para destinar “EL INMUEBLE” a los fines previstos en el presente “CONTRATO”, así como los permisos que le correspondan en términos de la legislación aplicable. “EL INMUEBLE” se encuentra libre de toda limitación de uso.

Será responsabilidad exclusiva de “EL MUNICIPIO” el tramitar, obtener y mantener vigentes todos los permisos, certificaciones, licencias y autorizaciones que se requieran de cualquier autoridad o terceros para la operación y/o funcionamiento que “EL MUNICIPIO” llevará o pretende llevar a cabo en “EL INMUEBLE”, así como para efectuar cualesquiera Adecuaciones en la misma (sin perjuicio de lo estipulado en la Cláusula Décima Tercera del “CONTRATO”), por lo que “LAS PARTES” convienen que cualquier gasto, derecho o contribución que se genere o derive de lo anterior serán por cuenta y a costo exclusivo de “EL MUNICIPIO”, quien deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo a “LA ARRENDADORA” y la persona física o moral que sea designada por quien tenga facultades para ello, para cumplir con las funciones administrativas, de mantenimiento y operación de “PABELLÓN M” conforme el Reglamento de Condóminos que se apruebe en su momento (en lo sucesivo la “ADMINISTRACIÓN DE PABELLÓN M”) de toda reclamación, demanda y/o responsabilidad que derive de o se relacione con la ausencia de dichos permisos, certificaciones, licencias y autorizaciones. A solicitud de “LA ARRENDADORA”, “EL MUNICIPIO” deberá acreditar fehacientemente la obtención de dichos permisos, certificaciones, licencias y autorizaciones, dentro de los 3-tres días hábiles siguientes a dicha solicitud. Aunado a lo anterior, a solicitud por escrito de “EL MUNICIPIO”, “LA ARRENDADORA” proporcionará la información que requiera en relación con “EL INMUEBLE” (y que “LA ARRENDADORA” tenga en su poder) para tramitar los permisos, certificaciones, licencias y autorizaciones a que se refiere la presente Cláusula, sin que por ello se considere que es responsabilidad de “LA ARRENDADORA” la tramitación y obtención de los mismos.

#### TERCERA. - DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE “EL INMUEBLE”

“LAS PARTES” convienen que el presente instrumento formaliza la relación contractual que del mismo se desprende y que a través de su personal autorizado para tal efecto, firman un acta constancia de entrega-recepción de “EL INMUEBLE”, en términos sustanciales al formato que se adjunta como Anexo “C”, en el cual se enlista el inventario y equipamiento con el que cuenta “EL INMUEBLE”.

#### CUARTA. - ENLACES

“LAS PARTES” acuerdan y se dan por enteradas que para los efectos del presente “CONTRATO” “EL MUNICIPIO” designa como enlace al funcionario o a los funcionarios titulares de la “EL ÁREA USUARIA” siendo ésta la responsable del seguimiento del presente instrumento para realizar y levantar toda clase de actas necesarias para hacer constar todo lo relacionado con este “CONTRATO”, dar seguimiento al presente “CONTRATO”, validar



el arrendamiento e información y documentación necesaria para los pagos correspondientes y de lo expresamente señalado para la misma en el presente instrumento; por su parte, "LA ARRENDADORA" designa como su enlace operativo y administrativo a la C. Rocío Álvarez Máñez.

#### QUINTA. - MONTO DEL "CONTRATO"

El monto total de contratación asciende a la cantidad de \$1'541,485.98 (un millón quinientos cuarenta y un mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos 98/100 Moneda Nacional); más el impuesto al valor agregado.

#### SEXTA. - RENTA MENSUAL DE EL INMUEBLE

"LAS PARTES" convienen que el precio unitario mensual que "EL MUNICIPIO" se obliga a pagar a "LA ARRENDADORA" por concepto de renta mensual de "EL INMUEBLE" objeto del presente "CONTRATO" será la cantidad de \$171,276.22. (ciento setenta y un mil doscientos setenta y seis pesos 22/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), (en lo sucesivo "LA RENTA") misma que incluye los gastos de administración, publicidad y mantenimiento de las áreas comunes de "PABELLÓN M".

#### SÉPTIMA. - VIGENCIA

"LAS PARTES" convienen que la vigencia del presente "CONTRATO" iniciará el día 01-uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro, para concluir el día 29-veintinueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro (en adelante "LA VIGENCIA"); y que a partir de esta última fecha este arrendamiento quedará terminado conforme a lo dispuesto por los artículos 2377, fracción I, 2378 y 2379 del Código Civil Vigente en el Estado; por lo que, "LA ARRENDADORA" se obliga a que vencido el presente "CONTRATO" otorgará a "EL MUNICIPIO" el derecho a que se le prefiera en igualdad de circunstancias que a otro que desee rentar "EL INMUEBLE".

Así mismo, en este acto "EL MUNICIPIO" renuncia expresamente al derecho del tanto si el propietario quiere vender "EL INMUEBLE", por lo que hace expresa renuncia de lo estipulado en los artículos 2341, 2198 y 2199 del Código Civil Vigente en el Estado, en caso de que "LA ARRENDADORA" desee venderlo.

#### OCTAVA. - DEL PAGO

"LAS PARTES" convienen en que la contraprestación total sea pagada en los siguientes términos:

- FORMA:** La contraprestación será liquidada en moneda nacional mediante pagos mensuales conforme al presente instrumento y el anexo técnico del mismo.
- FACTURACIÓN Y DOCUMENTACIÓN PARA EL PAGO:** Dentro de los primeros 5-cinco días hábiles del mes "LA ARRENDADORA" deberá presentar a "EL ÁREA USUARIA" para validación, sello y firma de conformidad, la factura a nombre del "Municipio de la Ciudad de Monterrey" (desglosando el IVA y retenciones de ley que en su caso sean aplicables) y toda documentación relacionada con el presente "CONTRATO" que requiera y/o le solicite "EL ÁREA USUARIA". La factura deberá reunir y cumplir con los requisitos fiscales que establece la Legislación vigente en la materia al momento de su expedición a efecto de que "EL ÁREA USUARIA" devuelva la factura y documentación validada, sellada y firmada de conformidad a "LA ARRENDADORA", de lo contrario, "EL MUNICIPIO" no podrá gestionar el pago hasta en tanto "LA ARRENDADORA" no subsane las omisiones en la factura que "EL ÁREA USUARIA" le indique, siempre y cuando las mismas sean de conformidad con la legislación aplicable. La ausencia de solicitud de la factura correspondiente, no exime a "LA ARRENDADORA" de su responsabilidad de entregar la misma en el tiempo y forma señalado.



Salvo por lo establecido en el párrafo inmediato anterior, por ningún otro motivo y bajo ningún título podrá "EL MUNICIPIO" retener, retrasar o quedar exceptuado del pago de "LA RENTA".

c. **MEDIO DE PAGO:** La Dirección de Egresos de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración, realizará los pagos mediante transferencia electrónica a cuenta bancaria de "LA ARRENDADORA" siempre y cuando la factura reúna y cumpla con los requisitos fiscales que establece la Legislación vigente en la materia al momento de su expedición, esté validada, sellada y firmada por la Secretaría de Desarrollo Económico y se cuente con toda la documentación soporte necesaria para el pago; En caso de que "LA ARRENDADORA" no presente en tiempo y forma la documentación requerida, la fecha de pago se recorrerá el mismo número de días que dura el retraso.

d. **TIEMPO:** El pago de "LA RENTA" no deberá exceder de los 45-cuarenta y cinco días naturales siguientes al de la presentación de la factura correspondiente.

e. "LA ARRENDADORA" podrá cambiar en cualquier momento durante la Vigencia, la cuenta en la que reciba el pago de "LA RENTA" por parte de "EL MUNICIPIO"; para lo cual, "LA ARRENDADORA" dará aviso por escrito a "EL MUNICIPIO" sobre dicha situación con una anticipación de al menos 15-quince días naturales previos a la fecha en que "EL MUNICIPIO" deba pagar "LA RENTA" en los términos del presente "CONTRATO".

f. **MODIFICACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN:** "LAS PARTES" acuerdan que el presente instrumento se celebre bajo condición de precio fijo, por lo que durante toda su vigencia no habrá ajuste de precios ni se reconocerá incremento alguno en el monto pactado por concepto de renta mensual de "EL INMUEBLE".

g. **GASTOS ADICIONALES:** "LAS PARTES" convienen que "EL MUNICIPIO" no tendrá ninguna obligación de realizar pago alguno a "LA ARRENDADORA" en exceso de la cantidad total pactada por el arrendamiento, ni reembolsar gasto alguno en que aquella haya incurrido con motivo del arrendamiento y/o documentos y/o bienes relacionados con el mismo, salvo por aquellos expresamente establecidos en el presente "CONTRATO" o que sean aplicables de conformidad con la legislación aplicable; renunciando en este acto "LA ARRENDADORA" a todo derecho de reclamación de pago en relación a montos distintos a los referidos.

h. **DERECHOS DE COBRO:** En este acto, "LA ARRENDADORA", en calidad de cedente (el "CEDENTE"), cede, en favor de Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente Alterna de Pago identificado con el número 50652-1, celebrado el día 8 de julio de 2015 (según haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "FIDEICOMISO"), en calidad de cesionario ("EL CESIONARIO"), los derechos de cobro de "LA RENTA" derivados del presente "CONTRATO" (los "DERECHOS DE COBRO"). Lo anterior, en el entendido que todas las obligaciones previstas en este "CONTRATO" a cargo de "LA ARRENDADORA", en su calidad de "LA ARRENDADORA" siguen exclusivamente a su cargo.

i. "EL MUNICIPIO" manifiesta expresamente que se da por notificado de la cesión de los Derechos de Cobro a favor de "EL CESIONARIO" para todos los efectos legales a que haya lugar y, en consecuencia, a partir de esta fecha y hasta la terminación del presente "CONTRATO", sólo se liberará de las obligaciones de pago de "LA RENTA" a su cargo en términos del presente "CONTRATO" a través de su pago en la siguiente cuenta:

2.ELIMINADO



A partir de esta fecha y hasta en tanto **"LA ARRENDADORA"** y el **"CESIONARIO"** no le notifiquen por escrito a **"EL MUNICIPIO"** la modificación de la cuenta antes señalada, al menos 15-quince días naturales previos a la fecha en que **"EL MUNICIPIO"** deba pagar **"LA RENTA"** en los términos del presente **"CONTRATO"** **"LA ARRENDADORA"** y el **"CESIONARIO"** aceptan que, de no realizar aviso dentro del plazo establecido, **"EL MUNICIPIO"** se liberará de sus obligaciones de pago de la Renta mediante el abono de dichos recursos a la cuentas que se señalan en el inciso h) de la presente Cláusula.

#### **NOVENA. - SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS**

**"EL MUNICIPIO"** no podrá ceder sus derechos y obligaciones bajo el presente **"CONTRATO"**, ni tampoco subarrendar, total o parcialmente **"EL INMUEBLE"** ni cualquier parte de la misma, salvo con el previo consentimiento por escrito de **"LA ARRENDADORA"**, mismo que no será retenido o retrasado injustificadamente. **"LA ARRENDADORA"**, a su libre elección y sin responsabilidad alguna, podrá ceder sin limitación sus derechos y obligaciones derivados de este **"CONTRATO"** sin necesidad de notificar previamente a **"EL MUNICIPIO"**. Igualmente, **"LA ARRENDADORA"** podrá vender, enajenar, gravar, donar y en general disponer de **"EL INMUEBLE"**, sin necesidad de notificar previamente a **"EL MUNICIPIO"**. **"EL MUNICIPIO"** por este medio renuncia expresa e irrevocablemente a los derechos y beneficios que le derivan del Artículo 2386 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, México.

#### **DÉCIMA. - ESTADO Y CONDICIONES DE "EL INMUEBLE"**

**"EL MUNICIPIO"** por este medio, reconoce que conoce las condiciones en que se encuentra **"EL INMUEBLE"** y se encuentra de acuerdo con las mismas, haciendo constar que las condiciones de **"EL INMUEBLE"** son las necesarias para el uso acordado en términos del presente **"CONTRATO"**.

#### **DÉCIMA PRIMERA. - RENUNCIA DE DERECHOS**

**"LAS PARTES"** expresamente convienen en que la renuncia de los derechos contenidos en los artículos referidos en el clausulado del presente **"CONTRATO"** se realiza en forma clara y precisa, por lo que **"LAS PARTES"** están plenamente enteradas del derecho que en su caso se renuncia; por lo tanto, sólo las renunciadas estipuladas en este instrumento producen los efectos legales a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido por los artículos 6 y 7 del Código Civil vigente del Estado; de tal forma que si alguna de **"LAS PARTES"** no ejerce los derechos que le asistan del presente instrumento, ello no significa ni implica renuncia de los mismos, pudiendo ejercerlos en cualquier momento.

En congruencia con lo anterior, y con las estipulaciones de este **"CONTRATO"**, **"LA ARRENDADORA"** renuncia a los derechos que pudieren corresponderle por lo dispuesto en los Artículos 2329, 2335, 2336, 2337 y 2338 del Código Civil del Estado, la cual produce los efectos consiguientes, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 6 y 7 de dicho Código.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. - DAÑOS Y PERJUICIOS**

**"LAS PARTES"** convienen que **"EL MUNICIPIO"** no será responsable de los daños y perjuicios que sean ocasionados a **"EL INMUEBLE"**, por temblores, inundaciones y demás accidentes que provengan en caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2329 y demás relativos del Código Civil del Estado,



SDE-050-2024

además quedará terminado anticipadamente en forma automática este **"CONTRATO"**, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando **"EL INMUEBLE"**.

#### DÉCIMA TERCERA. - MEJORAS Y CONSERVACIÓN DE **"EL INMUEBLE"**

**"EL MUNICIPIO"** no podrá efectuar ni permitir que se efectúen trabajos y obras en **"EL INMUEBLE"** (las "Adecuaciones"), salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de **"LA ARRENDADORA"**; en caso contrario, **"EL MUNICIPIO"** se obliga, a su costo y bajo su responsabilidad, a restablecer **"EL INMUEBLE"** al estado en que originalmente lo recibió en términos de este **"CONTRATO"**.

Para cualquier adecuación o modificación posterior a **"EL INMUEBLE"** que requiera ser realizada por **"EL MUNICIPIO"**, éste deberá, previamente y a su costo, elaborar y presentar a **"LA ARRENDADORA"** o la entidad encargada para dichas funciones conforme a los Reglamentos de **"PABELLÓN M"** (el "Comité de Proyectos, Diseños y Adecuaciones") una propuesta de las Adecuaciones que desea realizar (acompañada del proyecto arquitectónico y programa de obra propuestos), a efecto de que el Comité de Proyectos, Diseños y Adecuaciones evalúe dicha propuesta, para en su caso aprobarla o rechazarla conforme a los Reglamentos de **"PABELLÓN M"** (los "Reglamentos"); en el entendido, sin embargo, que el Comité de Proyectos, Diseños y Adecuaciones podrá rechazar o condicionar la propuesta a su libre discreción, sin responsabilidad alguna de su parte.

**"EL MUNICIPIO"** ejecutará por su propia cuenta o a través de terceros las Adecuaciones que hayan sido aprobadas por el Comité de Proyectos, Diseños y Adecuaciones, en estricto apego a los Reglamentos aplicables y sujeto a las condiciones estipuladas por el Comité de Proyectos, Diseños y Adecuaciones al emitir su autorización y a la obtención previa del **"EL MUNICIPIO"** de los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para efectuar dichas Adecuaciones. En ningún caso la realización de las Adecuaciones podrá afectar o perturbar la normal operación y funcionamiento de **"PABELLÓN M"** y/o **"EL INMUEBLE"**. En caso que **"LAS PARTES"** convengan que **"EL MUNICIPIO"** ejecute las Adecuaciones a través de alguna de las empresas autorizadas por **"LA ARRENDADORA"** o bien, mediante recursos que **"LA ARRENDADORA"** le proporcione, entonces **"LAS PARTES"** acordarán las condiciones de ejecución por medio de un adendum que se incorporará a este **"CONTRATO"** solamente para los términos pactados en el mismo.

Sin perjuicio de lo establecido en este **"CONTRATO"** y salvo por acuerdo escrito entre **"LAS PARTES"**, todas las Adecuaciones serán a costo exclusivo de **"EL MUNICIPIO"**, y formarán parte integrante de **"EL INMUEBLE"** y por ende, a discreción de **"LA ARRENDADORA"**, pasarán a ser de su propiedad. **"EL MUNICIPIO"** renuncia expresamente a todo derecho que pudiera corresponderle de recibir remuneración, restitución, compensación o pago de cantidad alguna por cualesquiera Adecuaciones y mejoras que hubieren realizado a **"EL INMUEBLE"**.

**"LA ARRENDADORA"** se obliga por virtud del presente instrumento y en términos del artículo 2306, fracción II del Código Civil vigente en el Estado, a realizar las reparaciones estructurales necesarias para conservar **"EL INMUEBLE"** en las condiciones en que se encuentra actualmente y que son las que permiten utilizarlo como oficinas de **"EL MUNICIPIO"**.



Por su parte, "EL MUNICIPIO" se compromete a dar aviso a "LA ARRENDADORA" de toda situación que afecte o pueda afectar a "EL INMUEBLE" o a los derechos de "LA ARRENDADORA", para que este ocurra a la prevención del daño o en su caso, a la reparación.

#### DÉCIMA CUARTA. - SERVICIOS DEL INMUEBLE

"LAS PARTES" convienen que durante la vigencia de este "CONTRATO", el pago de todos los gastos que se originen por consumo de energía eléctrica, gas, agua potable, drenaje, telefonía y cualquier otro servicio público y/o privado que se utilice a partir de que "LA ARRENDADORA" haga entrega de "EL INMUEBLE" a "EL MUNICIPIO"; son de exclusiva cuenta y cargo de "EL MUNICIPIO", quien se obliga a pagarlos puntualmente.

"LA ARRENDADORA" no será responsable ante "EL MUNICIPIO" por cualquier daño o perjuicio derivado de la calidad, cantidad, falla, falta de disponibilidad, discontinuidad o interrupción en el suministro de cualquier servicio, y dichas anomalías no serán: (i) causa de terminación de este "CONTRATO" o (ii) un derecho o facultad de "EL MUNICIPIO" para retener o reducir la "RENTA" o cualquier otra obligación a su cargo derivada de este "CONTRATO".

#### DÉCIMA QUINTA. - OBLIGACIONES DE "EL MUNICIPIO"

"EL MUNICIPIO" por virtud del presente instrumento se compromete al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Pagar puntualmente "LA RENTA".
- b) Ocupar "EL INMUEBLE" solamente por las personas autorizadas y facultadas por "EL MUNICIPIO".
- c) Dar cumplimiento en todo momento, a los Reglamentos, así como las directrices que emita la asamblea de condóminos o la "ADMINISTRACIÓN DE PABELLÓN M", o cualquier ente u órgano reconocido en la "ADMINISTRACIÓN DE PABELLÓN M", así como cualquier modificación que éstas puedan sufrir en el futuro, incluyendo sin limitar, respetar el horario y calendario de funcionamiento de "PABELLÓN M", respetar las condiciones de entrada y salida de proveedores, contratistas y subcontratistas
- d) Dar aviso a "LA ARRENDADORA" de los deterioros, riesgos, novedades perjudiciales y en general todo daño que sufra o pueda sufrir "EL INMUEBLE"; siempre que sean del conocimiento de "EL MUNICIPIO". Incluyendo sin limitar, cualesquiera demandas, reclamaciones o quejas de las que tenga conocimiento "EL MUNICIPIO".
- e) A hacer las reparaciones de deterioros de poca importancia causados por las personas que utilicen "EL INMUEBLE".
- f) Hacer del conocimiento de "LA ARRENDADORA" de la necesidad de las reparaciones que requiera "EL INMUEBLE".
- g) Permitir a "LA ARRENDADORA" el acceso inmediato a "EL INMUEBLE" en caso de emergencia, liberándolo desde ahora de cualquier responsabilidad que se derive de la ejecución de los actos y obras aquí autorizadas para casos de emergencia. Para efecto de lo aquí establecido, "emergencia" significa cualquier situación, reparación, mantenimiento u acción que ponga o pueda llegar a poner en peligro o riesgo a cualquier persona, "EL INMUEBLE" o "PABELLÓN M".
- h) A no instalar en "EL INMUEBLE", equipo que produzca vibraciones, ruido u olores, ni instalar equipos de fuerza o de calefacción; así también queda prohibido cualquier uso de equipo de gas.
- i) Permitir a las personas que designe "LA ARRENDADORA" ingresar a "EL INMUEBLE" para realizar inspecciones a la misma, en la inteligencia que deberá mediar aviso a "EL MUNICIPIO" de cuando menos 24-



veinticuatro horas antes de la inspección, y ésta deberá efectuarse en días y horas hábiles.

- j) Devolver **"EL INMUEBLE"** en las mismas condiciones en que lo recibe al concluir el presente **"CONTRATO"**, sea en virtud de rescisión o de terminación del mismo; salvo el deterioro normal por el transcurso del tiempo y/o su uso.
- k) Realizar el pago de los servicios públicos o privados que se utilicen o consuman.
- l) En general a cumplir con todas las obligaciones que como arrendatario le imponen los diversos ordenamientos legales.

#### DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DE "LA ARRENDADORA"

**"LA ARRENDADORA"** de acuerdo al presente **"CONTRATO"** se obliga a:

- a) Entregar **"EL INMUEBLE"** a **"EL MUNICIPIO"** en condiciones de servir para el uso convenido, así como para aquel al que por su misma naturaleza estuviera destinado.
- b) No estorbar, ni incomodar, ni embarazar de manera alguna el uso de **"EL INMUEBLE"**, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, con previo conocimiento de **"EL MUNICIPIO"**.
- c) Garantizar el uso y goce pacífico de **"EL INMUEBLE"** por todo el tiempo del **"CONTRATO"** o de su prórroga en su caso.
- d) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL MUNICIPIO"** por los defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento de **"EL INMUEBLE"**.
- e) A responder de la calidad, defectos y vicios ocultos de **"EL INMUEBLE"**, así como de cualquier otra responsabilidad en que incurra en los términos señalados en el presente **"CONTRATO"** y en la legislación aplicable.
- f) Responder de los vicios o defectos que presente **"EL INMUEBLE"** y que impidan su uso.
- g) Cumplir todo lo pactado en el presente instrumento.
- h) En todo momento observar las legislaciones y normatividad aplicables a **"EL INMUEBLE"** y que le corresponda a **"LA ARRENDADORA"**.
- i) Atender las observaciones, peticiones y/o requerimientos que le haga **"EL MUNICIPIO"** en relación a **"EL INMUEBLE"**.
- j) Cubrir por su cuenta y sin repetir en contra de **"EL MUNICIPIO"** los impuestos y derechos que correspondan derivados de la celebración del presente **"CONTRATO"**, salvo los que por Ley correspondan a **"EL MUNICIPIO"**.
- k) Entregar dentro de los 15-quince días hábiles siguientes al en que sea requerido, toda documentación que solicite **"EL MUNICIPIO"** a efecto de corroborar el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente instrumento.

#### DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHO DE PRORROGAR LA VIGENCIA DEL "CONTRATO"

La vigencia del presente **"CONTRATO"** podrá ampliarse mediante acuerdo por escrito de **"LAS PARTES"**.

#### DÉCIMA OCTAVA. - INCUMPLIMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

**"LAS PARTES"** convienen que de conformidad con lo establecido en el artículo 2005 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, ninguna de **"LAS PARTES"** será considerada responsable por el incumplimiento de las obligaciones previstas en este **"CONTRATO"** cuando el incumplimiento de las mismas se derive de un caso fortuito o de fuerza mayor; al efecto:



"Serán considerados supuestos de caso fortuito o fuerza mayor todos aquellos sucesos o circunstancias que ocurran fuera del control de "LAS PARTES", así como cualesquiera otras contingencias que fueran imprevisibles o que previsibles no pudieran hacer algo al respecto".

#### DÉCIMA NOVENA. - PRÓRROGA

En los casos fortuitos o de fuerza mayor, o cuando por cualquier otra causa no imputable a "LA ARRENDADORA" le fuere imposible cumplir con el objeto del "CONTRATO" y/o cualquiera de sus obligaciones, en el plazo pactado y en los términos convenidos; solicitará oportunamente y por escrito la prórroga que considere necesaria expresando los motivos en que apoye su solicitud; "EL MUNICIPIO" resolverá sobre la justificación y procedencia de la prórroga y, en su caso, concederá la que haya solicitado "LA ARRENDADORA" o la que estime conveniente, mediante la celebración de un convenio modificatorio.

#### VIGÉSIMA. - RESCISIÓN DEL "CONTRATO"

Serán causales de rescisión administrativa del presente "CONTRATO" por parte de "EL MUNICIPIO":

- a) Si "LA ARRENDADORA" no entrega "EL INMUEBLE" de conformidad con lo establecido en el presente "CONTRATO";
- b) Si "LA ARRENDADORA" interrumpe injustificadamente la entrega del uso y goce de "EL INMUEBLE";
- c) Si "LA ARRENDADORA" no hacer del conocimiento de "EL MUNICIPIO" que fue declarado en concurso mercantil o alguna figura análoga en la medida en que dicha situación afecte el uso o goce de "EL INMUEBLE" de conformidad con el presente "CONTRATO";

En caso de que alguna de las causales de rescisión referidas en la presente Cláusula por algún incumplimiento de "LA ARRENDADORA" suceda, "EL MUNICIPIO" podrá rescindir el presente "CONTRATO" mediante notificación por escrito a "LA ARRENDADORA" notificando el incumplimiento en que haya incurrido, para que dentro de un término de 05-cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que se le entregó el escrito, exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes o bien, subsane el incumplimiento de que se trate.

Transcurrido dicho plazo se resolverá en el término de 15-quince días hábiles, contados a partir de que "LA ARRENDADORA" haya expuesto lo que a su derecho convenga o subsanado el incumplimiento, según corresponda, considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer, por parte de "LA ARRENDADORA".

Serán causales de rescisión del presente "CONTRATO" por parte de "LA ARRENDADORA":

- a) Si "EL MUNICIPIO" incumple con el pago puntual de la "RENTA" en dos o más ocasiones consecutivas o 3 o más ocasiones en un periodo de 12 meses durante la Vigencia del presente "CONTRATO", incluyendo cualquier Prórroga.
- b) Si "EL MUNICIPIO" realiza cualesquiera Adecuaciones a "EL INMUEBLE" sin la previa autorización de "LA ARRENDADORA" o sin contar con los permisos, concesiones, licencias y/o autorizaciones que sean requeridos de conformidad con la legislación aplicable.



- c) Si **"EL MUNICIPIO"** subarrienda **"EL INMUEBLE"** o cede el presente **"CONTRATO"** en contravención a lo establecido en el presente **"CONTRATO"**.
- d) Si **"EL MUNICIPIO"** destina **"EL INMUEBLE"** para un uso distinto al establecido en el presente **"CONTRATO"** o incumple con los Reglamentos.
- e) Si **"EL MUNICIPIO"** incumple con cualquiera de sus obligaciones bajo el presente **"CONTRATO"** y no subsana dicho incumplimiento dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al día hábil siguiente al en que se le entregó la notificación de incumplimiento correspondiente.
- f) Si **"EL INMUEBLE"** es efectivamente abandonado por **"EL MUNICIPIO"** por un periodo de 30 (treinta) días naturales consecutivos.

En caso de que alguna de las causales de rescisión referidas en la presente Cláusula por algún incumplimiento de **"EL MUNICIPIO"** suceda, **"LA ARRENDADORA"** podrá rescindir el presente **"CONTRATO"** mediante notificación por escrito a **"EL MUNICIPIO"**, lo anterior sin necesidad de previa resolución judicial y sin responsabilidad alguna para **"LA ARRENDADORA"**, debiendo proceder **"EL MUNICIPIO"** a la devolución y entrega de **"EL INMUEBLE"** a **"LA ARRENDADORA"** a más tardar dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la fecha de rescisión.

#### **VIGÉSIMA PRIMERA. - PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN ADMINISTRATIVA**

La rescisión administrativa a que se refiere la cláusula inmediata anterior se realizará, en términos de los artículos 111 y 112 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; mediante el siguiente procedimiento en lo que no se oponga a dicho numeral:

1. **"EL MUNICIPIO"** notificará por escrito a **"LA ARRENDADORA"**, ante dos testigos, un aviso de rescisión administrativa de contrato haciendo saber el incumplimiento en que haya incurrido.
2. Notificado el aviso de rescisión administrativa del **"CONTRATO"**, **"LA ARRENDADORA"** tendrá un término de 5-cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al en que se le entregó el aviso de rescisión administrativa, para exponer por escrito a **"EL MUNICIPIO"** lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime pertinentes respecto del incumplimiento.
3. Transcurrido el término señalado en el párrafo anterior, **"EL MUNICIPIO"** tomando en cuenta los argumentos y pruebas ofrecidas por **"LA ARRENDADORA"**, determinará de manera fundada y motivada si resulta procedente o no rescindir el contrato y notificará por escrito dicha determinación, dentro de los quince días hábiles siguientes. La Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración será la responsable de iniciar el Procedimiento de Rescisión Administrativa por parte de **"EL MUNICIPIO"**, para lo cual **"EL ÁREA USUARIA"** deberá informar por escrito a la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales los incumplimientos en que haya incurrido **"LA ARRENDADORA"** acompañando las documentales que los acrediten o soporten.

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA**

**"LAS PARTES"** manifiestan que siempre y cuando **"EL MUNICIPIO"** se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones bajo el presente **"CONTRATO"**, podrá dar por terminado anticipadamente el presente **"CONTRATO"** en cualquier momento y sin responsabilidad alguna, dando aviso por escrito y de forma fehaciente a **"LA ARRENDADORA"**, cuando menos con 90-noventa días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda dar



SDE-050-2024

por terminado el presente **"CONTRATO"**, sin que ello genere para ninguna de **"LAS PARTES"** contratantes obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse.

Adicional a lo señalado en el párrafo anterior, **"EL MUNICIPIO"** podrá dar por terminado anticipadamente el presente **"CONTRATO"**, en los siguientes casos:

- Cuando concurren o existan razones que afecten el interés general.
- Cuando por causa justificada se extinga la necesidad de requerir **"EL INMUEBLE"** y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se ocasionaría algún daño o perjuicio a **"EL MUNICIPIO"**.
- Por mutuo acuerdo de **"LAS PARTES"**.
- Por caso fortuito o fuerza mayor de conformidad con el Código Civil para el Estado de Nuevo León.

La terminación anticipada conforme a los supuestos establecidos en el párrafo anterior, se realizará por la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración, previo escrito de **"EL ÁREA USUARIA"** y/o cualquier otra Dependencia o Unidad Administrativa de **"EL MUNICIPIO"** y/o autoridad competente al que acompañen las documentales que acrediten o soporten el supuesto de terminación anticipada; dando aviso por escrito y de forma fehaciente mediante notificación por escrito con anticipación de cuando menos con 30-treinta días naturales a la misma, y, operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, y, sin que ello genere para ninguna de **"LAS PARTES"** contratantes obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse.

#### VIGÉSIMA TERCERA. - PENA CONVENCIONAL

**"LAS PARTES"** acuerdan que en caso que **"LA ARRENDADORA"** incumpla con su obligación de entregar **"EL INMUEBLE"** a **"EL MUNICIPIO"** de conformidad con lo establecido en el presente **"CONTRATO"**, **"EL MUNICIPIO"** procederá a aplicar a **"LA ARRENDADORA"**, a título de pena convencional, una sanción por retraso o incumplimiento incurrido de conformidad a lo siguiente:

- El incumplimiento se computará individual y diariamente; por lo que el incumplimiento se contabilizará como una pena por cada día que pase sin que **"LA ARRENDADORA"** dé cumplimiento a su obligación de conformidad con lo pactado en el presente instrumento.
- Por dicho incumplimiento o falta total o parcial a su obligación de entrega de **"EL INMUEBLE"** pactada para **"LA ARRENDADORA"**, ésta se obliga a pagar a **"EL MUNICIPIO"** como pena convencional el 5%-cinco por ciento del importe de renta mensual, y se calculará el importe total de penalización previamente al pago mensual a realizarse.
- Si durante o al término de la vigencia del contrato existieren penas en contra de **"LA ARRENDADORA"** conforme a lo aquí establecido, **"LA ARRENDADORA"** deberá pagar en numerario a **"EL MUNICIPIO"** el importe de las penas correspondientes dentro de los 5-cinco días hábiles siguientes al en que sea requerido para ello.

Lo dispuesto en la presente cláusula será aplicable en el caso en que **"LA ARRENDADORA"**, no actúe conforme lo estipulado en la cláusula **"DÉCIMA OCTAVA"**.

Por su parte, **"EL MUNICIPIO"** se obliga en este acto a pagar a **"LA ARRENDADORA"** en caso de no desocupar y entregar **"EL INMUEBLE"**, a la fecha de terminación del presente **"CONTRATO"**, una pena convencional



equivalente a 5%-cinco por ciento del importe de renta mensual, por cada día que subsista la ocupación y sin perjuicio de pagar la renta normal.

#### VIGÉSIMA CUARTA. - APLICACIÓN DE PENAS

“EL MUNICIPIO”, para determinar la aplicación de las sanciones estipuladas con anterioridad, tomará en cuenta las demoras motivadas por caso fortuito, de fuerza mayor o cualquier otra causa no imputable a “LA ARRENDADORA”; misma que éste por escrito deberá hacer del conocimiento previo a “EL MUNICIPIO”.

#### VIGÉSIMA QUINTA. - PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL Y DE DATOS PERSONALES

“EL MUNICIPIO” y “LA ARRENDADORA” son conscientes de que en el presente “CONTRATO”, tanto “LA ARRENDADORA” como los servidores públicos de “EL MUNICIPIO” podrán tener acceso y poseer datos personales e/o información confidencial que en términos de la legislación aplicable debe ser considerada como confidencial y/o reservada y en tal virtud no divulgable a ningún tercero (en adelante “LA INFORMACIÓN”).

En tal sentido, “EL MUNICIPIO” y “LA ARRENDADORA” convienen en no divulgar ni transferir a terceros, sin previa autorización por escrito del titular de “LA INFORMACIÓN”, cualquier información que se reciba, ya sea verbal, escrita, electrónica, almacenada, en forma magnética o se genere con relación a las acciones y los trabajos que se desarrollen para alcanzar el objeto del presente “CONTRATO”; por lo tanto, “EL MUNICIPIO” y “LA ARRENDADORA” podrán divulgar “LA INFORMACIÓN”, total o parcialmente, sólo a aquellos empleados y funcionarios y autoridades que tuvieren necesidad de conocerla exclusivamente a efecto de que puedan cumplir con sus obligaciones bajo este instrumento jurídico, comprometiéndose a tomar todas las medidas necesarias para que dichos empleados y/o funcionarios y autoridades estén advertidos de la naturaleza confidencial de “LA INFORMACIÓN”. La divulgación a cualquier otra persona queda estrictamente prohibida salvo consentimiento por escrito del titular de “LA INFORMACIÓN”.

Así mismo, “EL MUNICIPIO” y “LA ARRENDADORA” se comprometen a que el manejo de “LA INFORMACIÓN” derivada del presente “CONTRATO” deberá de cumplir con lo señalado en Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León y la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León en materia de protección de información confidencial.

Asimismo, “LAS PARTES” acuerdan que las obligaciones aquí establecidas en relación con “LA INFORMACIÓN” no será aplicable cuando: (i) sea información que se encuentre en el dominio público, (ii) sea información que ya se encuentre en posesión de alguna de “LAS PARTES” sin que haya mediado incumplimiento a cualquier obligación de confidencialidad, (iii) sea proporcionada por un tercero sin que medie ningún incumplimiento a obligaciones de confidencialidad, (iv) deba ser entregada a cualquier autoridad o dependencia como parte de algún procedimiento judicial o administrativo o para dar cumplimiento a cualquier obligación legal en términos del presente “CONTRATO”.

Adicionalmente, “LAS PARTES” podrán compartir “LA INFORMACIÓN” con sus empleados, consultores y asesores considerando que dichas personas deberán dar el mismo tratamiento de confidencialidad que le corresponden a “LAS PARTES” en términos de la presente Cláusula.



#### VIGÉSIMA SEXTA. - CONTRIBUCIONES FISCALES

“LAS PARTES” acuerdan que cada parte cubrirá los impuestos y derechos federales o locales que le correspondan en términos de la legislación aplicable en relación con o derivado del presente “CONTRATO”.

#### VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RESPONSABILIDAD TOTAL

“LA ARRENDADORA” y “EL MUNICIPIO” serán respectivamente responsables por los daños a “EL INMUEBLE” y “PABELLÓN M” causados por su propia culpa o negligencia, o por la de sus respectivos empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y/o visitantes.

Salvo por lo expresamente pactado de otra manera en el presente “CONTRATO”, “LA ARRENDADORA” conviene en indemnizar, defender, mantener y sacar en paz y a salvo a “EL MUNICIPIO” frente a cualquier responsabilidad, incluyendo multas o intereses, por los cuales se requiera de pago a “EL MUNICIPIO” debido a actos u omisiones de “LA ARRENDADORA”, o de sus empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y/o visitantes, que causen directa o indirectamente dicha responsabilidad, multa y/o interés.

Salvo por lo expresamente pactado de otra manera en el presente “CONTRATO”, “EL MUNICIPIO” acuerda indemnizar, defender, mantener y sacar en paz y a salvo a “LA ARRENDADORA” frente a cualquier responsabilidad, incluyendo multas o intereses, por los cuales se requiera de pago a “LA ARRENDADORA” debido a actos u omisiones de “EL MUNICIPIO”, o de sus empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y/o visitantes, que causen directa o indirectamente dicha responsabilidad, multa y/o interés.

Adicionalmente, “LAS PARTES” acuerdan que todos los bienes de “EL MUNICIPIO”, sus empleados, visitantes, clientes, contratistas, subcontratistas y colaboradores, que se encuentren dentro de “EL INMUEBLE” y/o de “PABELLÓN M” incluyendo los vehículos que ingresen al área de estacionamiento estarán bajo el cuidado y riesgo de “EL MUNICIPIO”, relevando expresamente a “LA ARRENDADORA” o la “ADMINISTRACIÓN DE PABELLÓN M” de toda responsabilidad que pudiere sobrevenir respecto a lo que pudiere ocurrirles, cualesquiera que fuere la causa.

#### VIGÉSIMA OCTAVA. - RELACIONES LABORALES

“LAS PARTES” acuerdan que el presente “CONTRATO” se rige por lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, constituyéndose “LA ARRENDADORA” como patrón de conformidad con las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo respecto de su personal y siendo el único responsable de las relaciones y conflictos entre él y el personal que utilice o asigne para llevar a cabo la entrega del uso y goce de “EL INMUEBLE” así como para el cumplimiento del objeto del presente instrumento; por lo que no existe relación de dependencia ni de subordinación entre “EL MUNICIPIO” y “LA ARRENDADORA”, ni entre “EL MUNICIPIO” y los empleados de “LA ARRENDADORA”; y por ende, “LA ARRENDADORA” y su personal son totalmente independientes y autónomos de “EL MUNICIPIO”, no existiendo ningún nexo, sustitución de patrón ni relación de trabajo entre ellos.

Así mismo, queda expresamente establecido que cada una de “LAS PARTES” releva a la otra de cualquier obligación laboral para con el personal contratado por una y otra; por lo que cada una de “LAS PARTES” es el único responsable ante sus trabajadores, terceros y autoridades respecto de los accidentes de trabajo de su



personal, las obligaciones fiscales, administrativas, laborales, mercantiles, civiles y de cualquier otra naturaleza incluyendo el pago de salarios, indemnizaciones y prestaciones a sus trabajadores, cuotas del Seguro Social (IMSS), cuotas al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), Fondos para la Vivienda (INFONAVIT), Impuestos Federales o locales, y demás contribuciones y obligaciones que conforme a las leyes corresponda cumplir; obligándose cada una de **"LAS PARTES"** a responder de las reclamaciones de sus trabajadores o terceros, incluyendo personal de sus subcontratistas, presenten en contra de la otra con motivo de este **"CONTRATO"**. En estos casos procederá la rescisión inmediata del mismo por causas imputables a la parte cuyo trabajador demandó.

Asimismo, **"LAS PARTES"** acuerdan que cada una de ellas, asume todas las responsabilidades derivadas de sus relaciones con sus trabajadores, dependientes, subcontratistas a su servicio, obligándose a indemnizar y a mantener en paz y a salvo a la otra parte por cualquier reclamación que por este concepto se le hiciera, independientemente que la parte afectada pueda demandar la rescisión del presente **"CONTRATO"** por esta causa.

#### **VIGÉSIMA NOVENA. - SUBSISTENCIA DEL CONTRATO Y DEL ARRENDAMIENTO**

**"LAS PARTES"** están de acuerdo en que, si durante la vigencia del **"CONTRATO"**, **"LA ARRENDADORA"** por cualquier causa cambiara su domicilio o denominación social actual por alguna otra, el presente **"CONTRATO"** subsistirá en los términos establecidos, comprometiéndose **"LA ARRENDADORA"**, a notificar de inmediato tal circunstancia a **"EL MUNICIPIO"**; así mismo, en que el arrendamiento de **"EL INMUEBLE"** objeto del presente instrumento no se extinguirá con la disolución, escisión, fusión y/o transformación de **"LA ARRENDADORA"**.

Aunado a lo anterior, **"LAS PARTES"** convienen que si durante la vigencia del presente instrumento, por cualquier motivo, se verificare la transmisión de la propiedad de **"EL INMUEBLE"**, el presente arrendamiento subsistirá en los términos de este **"CONTRATO"**; y, que, en este caso, el pago de la **"RENTA"** pactada se realizará en los términos aquí pactados al nuevo propietario desde la fecha en que sea notificado de haberse otorgado el correspondiente título de propiedad.

#### **TRIGÉSIMA. - ACUERDO ENTRE "LAS PARTES" Y MODIFICACIONES AL "CONTRATO"**

**"LAS PARTES"** convienen que este **"CONTRATO"** contiene su voluntad expresa en cuanto a lo que en el mismo se especifica, por consiguiente, cualquier otro convenio, **"CONTRATO"** o arreglo en forma verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera implicarse, queda desde ahora sin efectos; y que los actos y omisiones de **"LAS PARTES"** en relación al presente **"CONTRATO"**, no podrán en forma alguna interpretarse como una modificación al sentido o espíritu del mismo.

Derivado de lo anterior, para la modificación del presente **"CONTRATO"** será necesario e indispensable el acuerdo por escrito y firmado por **"LAS PARTES"**, siempre que el monto total de la modificación no rebase, en conjunto, el 20%-veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente en los mismos, y el precio de los servicios sea igual al originalmente pagado.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA. - NOTIFICACIONES**

**"LAS PARTES"** acuerdan que todas las comunicaciones que deban hacerse conforme al presente **"CONTRATO"** se realizarán por escrito en los domicilios señalados en el capítulo de declaraciones de este **"CONTRATO"**; en



DE 050 0004

caso de que alguna cambie de domicilio se obliga a comunicarlo por escrito a la otra, en la inteligencia que de no hacerlo serán válidas las que se practiquen en el domicilio indicado en este instrumento. Al efecto, para la validez de cualquier comunicación, la parte que la haga debe obtener evidencia de que la comunicación fue recibida por la otra.

#### **TRIGÉSIMA SEGUNDA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS**

“LAS PARTES” acuerdan que los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas; por lo que, para efectos de interpretación de cada cláusula se deberá atender exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

#### **TRIGÉSIMA TERCERA. - RÉGIMEN LEGAL Y SUPLETORIEDAD**

“LAS PARTES” reconocen que la naturaleza contractual del presente instrumento es administrativa, por lo que aceptan que lo pactado en el presente instrumento regirá como su manifestación entera de voluntad por encima de cualquier disposición y que en lo conducente será aplicable al presente instrumento, en lo que no lo contrarie, las disposiciones establecidas por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, el Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey y en cuanto a lo no previsto en dichos ordenamientos legales a lo dispuesto en la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el ejercicio fiscal correspondiente, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, el Código Civil del Estado y el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Nuevo León.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA. - JURISDICCIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTES**

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula “VIGÉSIMA” de este “CONTRATO”, y sin renunciar “EL MUNICIPIO” al procedimiento administrativo de existir causa de rescisión; “LAS PARTES” están de acuerdo y convienen que para la resolución de cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la interpretación o cumplimiento de las cláusulas que integran este “CONTRATO” y/o en caso de surgir alguna controversia relacionada con el cumplimiento o incumplimiento del presente “CONTRATO”, se someten a la jurisdicción y competencia de las autoridades y tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y a las leyes del Estado de Nuevo León, renunciando desde ahora a la competencia y a las autoridades que pudieran corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, , fuero y/o cualquier otro motivo que pudiera corresponderles.

#### **TRIGÉSIMA QUINTA. - AUSENCIA DE VICIOS**

“LAS PARTES” manifiestan y reconocen que en el presente “CONTRATO” no existe dolo, ninguna clase de error, violencia, mala fe, lesión o vicios del consentimiento que pudiera invalidarlo, ya que mutuamente han convenido sobre el objeto del “CONTRATO” y el precio, así como todas las estipulaciones con las que se ha pactado.

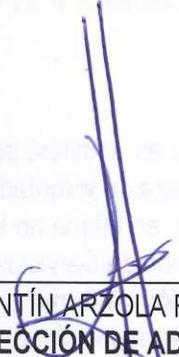
**HABIENDO SIDO LEÍDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LAS PARTES CONTRATANTES Y ENTERADAS DEL CONTENIDO, VALOR Y ALCANCE LEGAL DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS ANTERIORES; FIRMAN DE CONFORMIDAD Y POR CUADRUPLICADO EL PRESENTE INSTRUMENTO COMO**

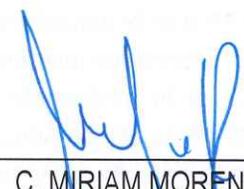


MANIFESTACIÓN DE SU ENTERA CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 20-VEINTE DE DICIEMBRE DE 2023-DOS MIL VEINTITRÉS.

POR "EL MUNICIPIO"

  
C. CHRISTOPHER AUGUSTO MARROQUÍN MITRE  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

  
C. VALENTÍN ARZOLA RODRÍGUEZ  
POR LA DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y  
SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA  
DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. MIRIAM MORENO ROJAS  
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE  
FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. BETSABÉ ROCHA NIETO  
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO

POR "LA ARRENDADORA"

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

EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE SE VALIDA EN CUANTO A LA FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LAS ACCIONES U OMISIONES QUE POSTERIORMENTE SE GENEREN EN EL CUMPLIMIENTO DEL MISMO, SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE EL ÁREA USUARIA DE EL INMUEBLE.

ÚLTIMA HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, Y INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V., EN FECHA 20-VEINTE DE DICIEMBRE DE 2023-DOS MIL VEINTITRÉS.

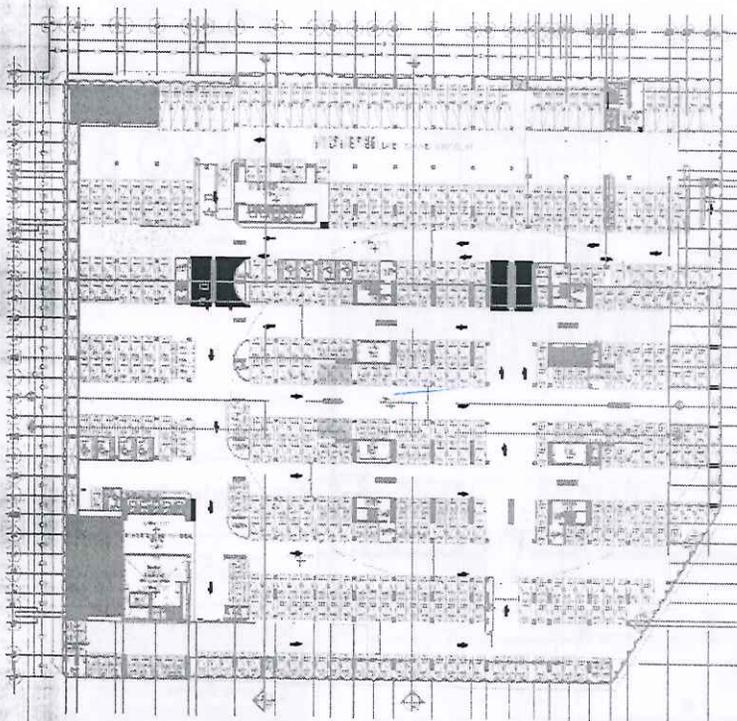


Gobierno de Monterrey

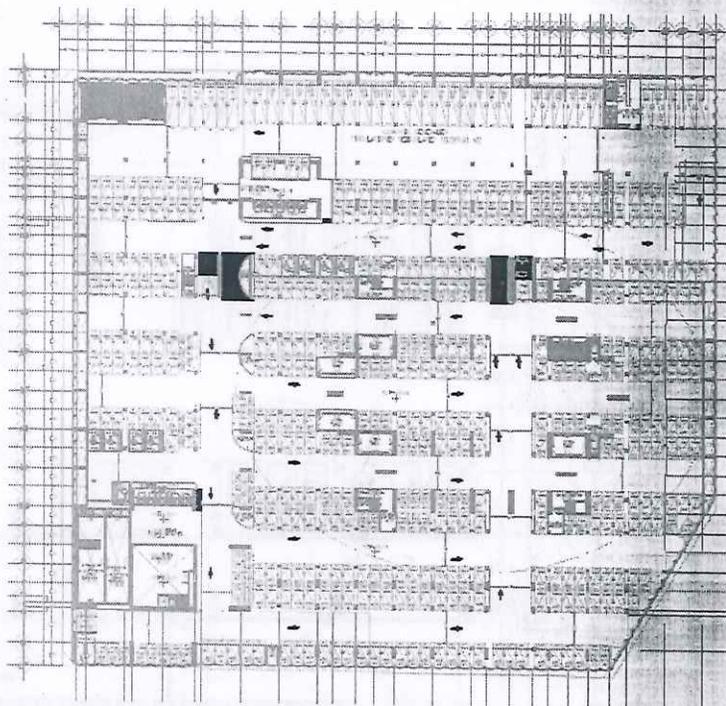
SDE-050 - 2024 PABELLÓN



ANEXO "A"  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Versión 1.0



E5



E6

\*Plantas Referencia

<p>PABELLÓN </p>	<p>ANEXO B</p>
<p> s/esc.</p>	<p>ESTACIONAMIENTO POOL E5 - E6</p>

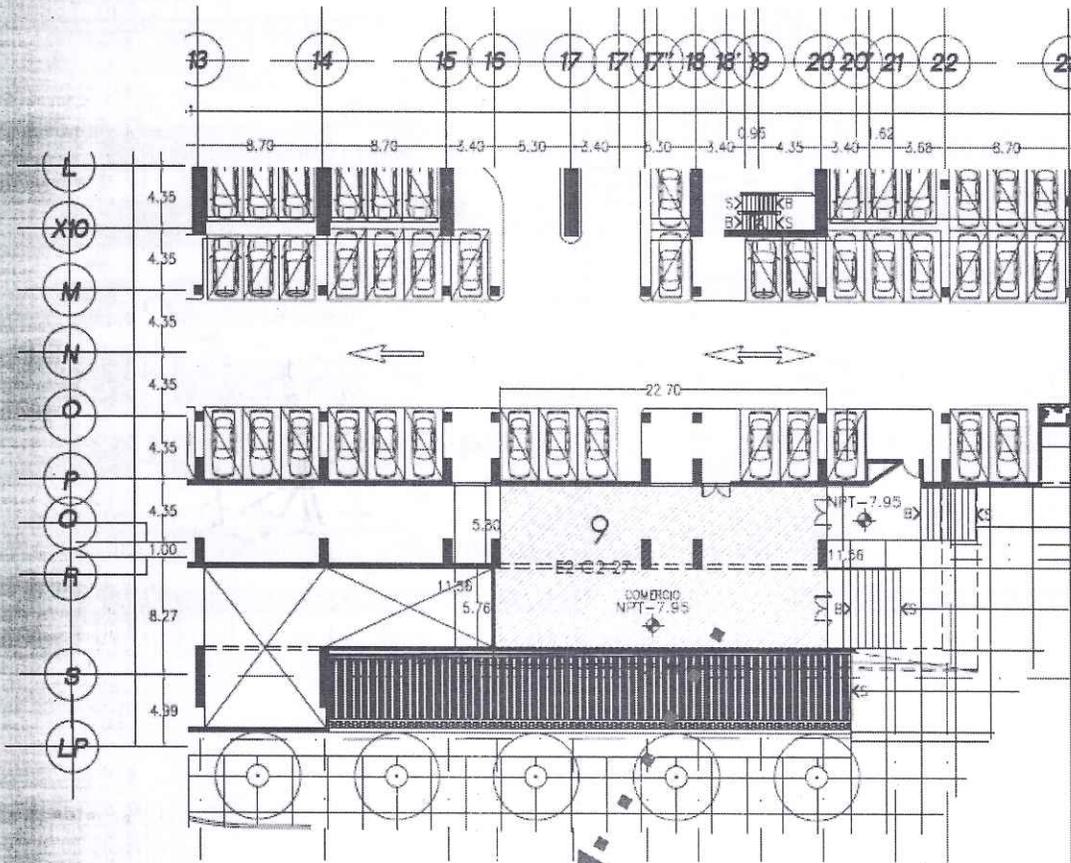
*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*



ANEXO "A" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Versión 1.0

SD E-050 - 2024

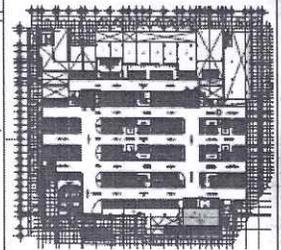


ANEXO B1 E-02

E2-C3-28

Área Total Rentable

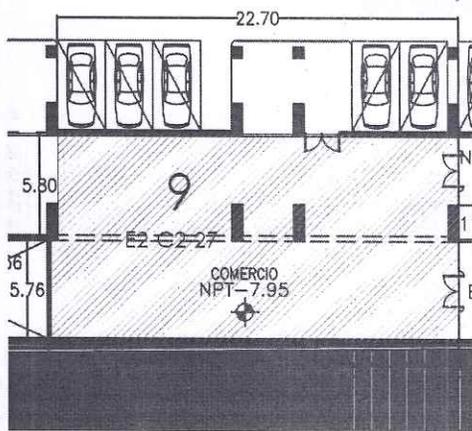
265.40 m<sup>2</sup>



\*Planta Referencia

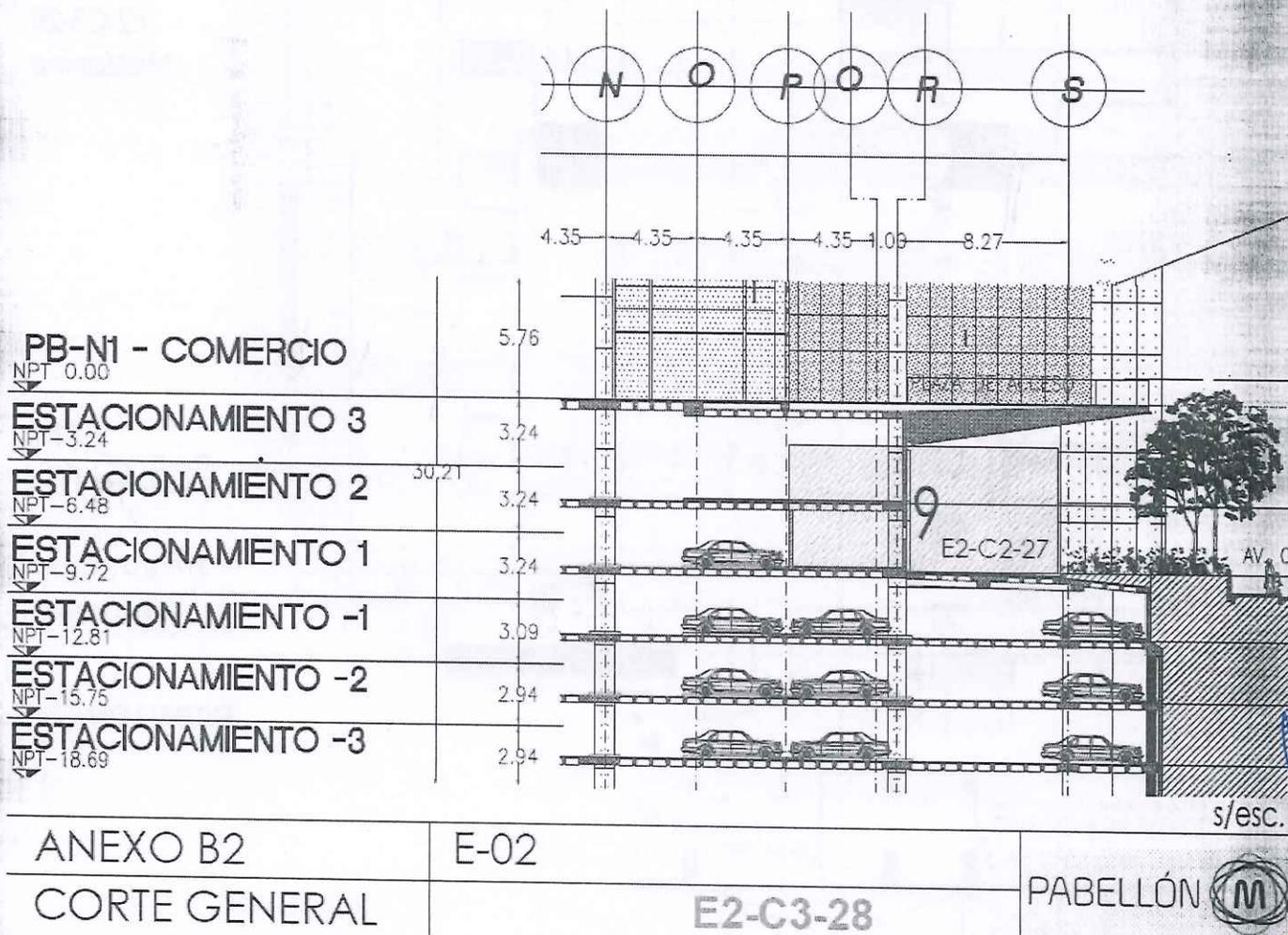
PABELLÓN

s/esc.





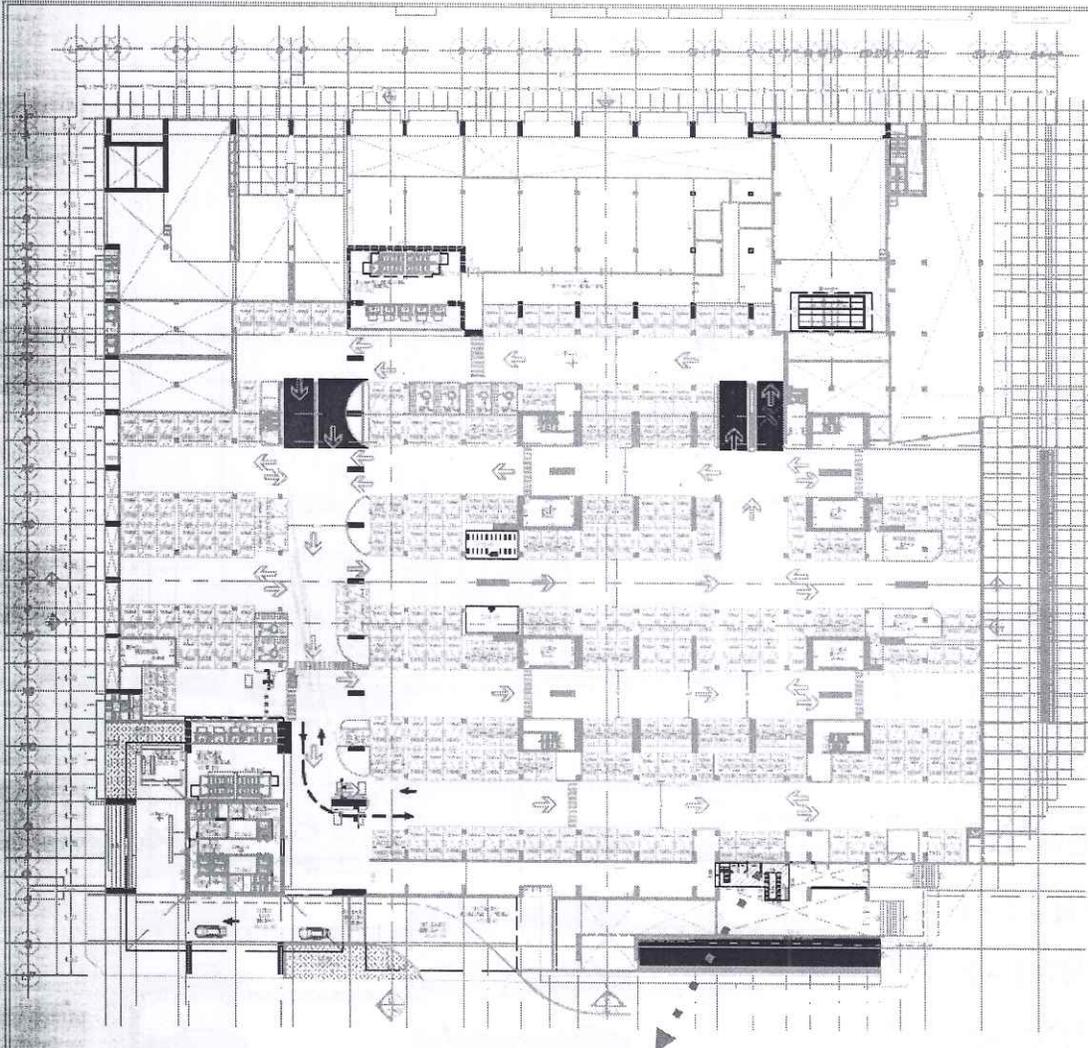
ANEXO "A"  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Versión 1.0





SDE-050-2024

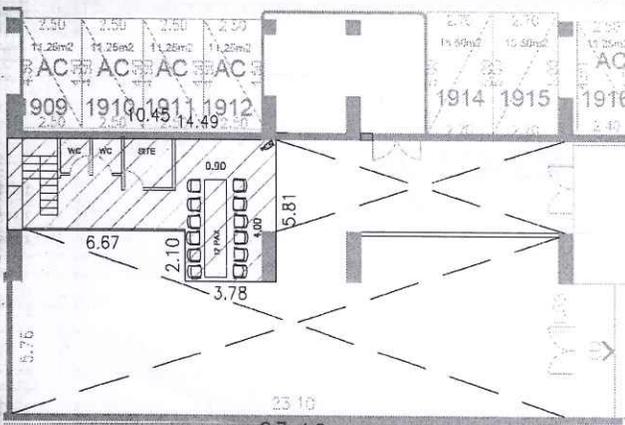
ANEXO "A"  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Versión 1.0



Anexo A  
E2-C3-28  
Mezzanine

ANR  
265.40 m<sup>2</sup>

Simbología  
Área interior



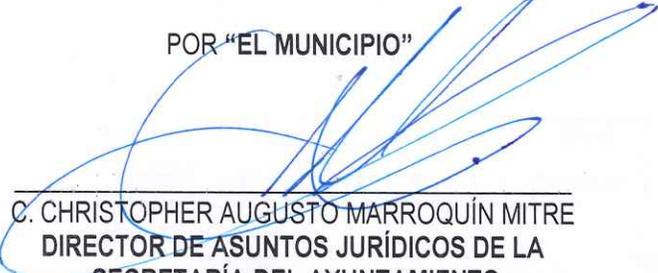




ANEXO "A" SDE-050-2024  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Versión 1.0

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcance legal del presente Anexo A, que consta de 6-seis fojas, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad y por cuadruplicado, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 20-veinte de diciembre de 2023-dos mil veintitrés.

POR "EL MUNICIPIO"

  
C. CHRISTOPHER AUGUSTO MARROQUÍN MITRE  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

  
C. VALENTÍN ARZOLA RODRÍGUEZ  
POR LA DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y  
SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA  
DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. MIRIAM MORENO ROJAS  
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE  
FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. BETSABÉ ROCHA NIETO  
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO

POR "LA ARRENDADORA"

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



ANEXO "B" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Versión 1.0

MEMORIA DESCRIPTIVA PABELLÓN ÁREA COMERCIAL NIVEL E2

Espacio: Será entregado en obra gris, según especificaciones de Pabellón M.

Área Privativa:

Table with 2 columns: Ubicación, Área. Rows include E2-C3-28 (265.40 M2) and a TOTAL row (265.40 M2).

Cimentación: Construida a base de pilas, cabezales y estructura de concreto.

Muros: De concreto aparente y/o block a mezcla cortada con castillos y cerramientos. Solo divisiones entre límites de locales

Fachada a Calle Juárez: Muro de concreto aparente y cristal claro templado montado con sistema de herrajes tipo kinetic. Doble puerta de entrada de 2 puertas de cristal 9 mm, abatible con jaladeras, cerradura y bisagras hidráulicas

Acceso por Estacionamiento E2: Se entregarán con puertas de cristal 9 mm, abatible con jaladeras, cerradura y bisagras hidráulicas.

Plafón: Cielo de concreto aparente, losa post-tensada y casetonada.

Piso: Losa de concreto rebosado, listo para recibir empastado aligerado con poliestireno de alta densidad, calles de concreto armado y capa de compresión según ingeniería.

Carga Viva: Hasta 250 kg/m2.

Instalaciones eléctricas: Acometida de alimentación eléctrica a pie del Área Privativa, únicamente la canalización. El cableado será por parte del Arrendatario, desde el punto de medición (ubicado en TR07)



ANEXO "B" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Versión 1.0

hasta su Área Privativa. La demanda eléctrica asignada a esta Área Privativa es de hasta 40 KW.

Instalaciones hidráulicas:

Acometida hidráulica, medidor, válvula esfera a pie del Área Privativa, con medidor independiente administrado por Pabellón M.

Instalaciones sanitarias:

A pie del Área Privativa tuberías de 4" para aguas negras, se anexa plano de ubicación.

Sistema contra incendios:

A pie del Área Privativa punta de tubería en la que deberá conectar el sistema de rociadores del Área Privativa, que es responsabilidad del locatario.

Detección de incendios:

Charola para sistemas especiales hasta pie del Área Privativa, la distribución del sistema de alarmas dentro de Área Privativa es responsabilidad del Arrendatario. El sistema que utilice el arrendatario deberá ser compatible con el sistema Lenel (del proyecto general) y ubicado en el Centro de Control de Operaciones.

Control de acceso:

Charola para sistemas especiales a pie del Área Privativa, la distribución del sistema de control de acceso dentro del Área Privativa es responsabilidad del Arrendatario.

Voz y datos:

Charola a pie del Área Privativa.

Aire acondicionado:

A pie del Área Privativa se dejarán dos alimentaciones, dos retornos de agua; se entregará el siguiente suministro de evaporadoras a piso.

Table with 2 columns: Equipos, Toneladas. Row 1: 4, 4TR. Row 2: Total: 4, 16 TR.



**ANEXO "B"**  
**DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
*Versión 1.0*

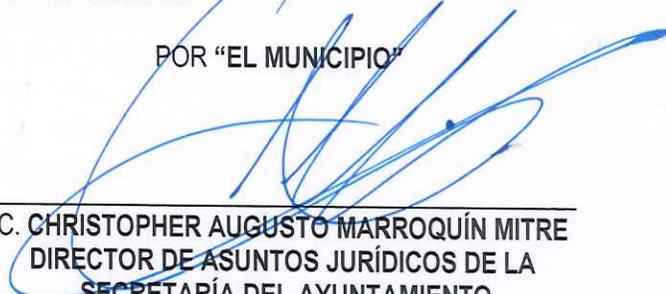
La instalación del equipo, la red de tuberías y la ductería es responsabilidad del arrendatario. Capacidad asignada por diseño.

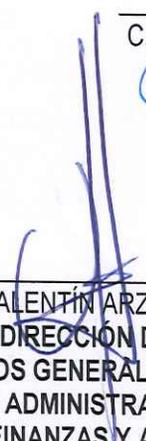
**Estacionamiento:**

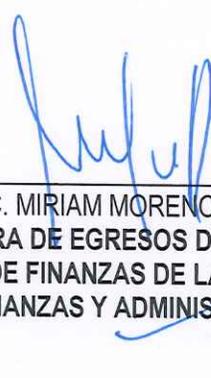
2 cajones de estacionamiento formato pool en estacionamiento alterno E7 sin ubicación precisa con horario de acceso de Lunes – Viernes 7:00 am a 7:00 pm / Sábados 7:00 am a 2:00 pm

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcance legal del presente **Anexo B**, que consta de 4-cuatro fojas, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad y por cuadruplicado, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 20-veinte de diciembre de 2023-dos mil veintitrés.

POR "EL MUNICIPIO"

  
C. CHRISTOPHER AUGUSTO MARROQUÍN MITRE  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

  
C. VALENTÍN ARZOLA RODRÍGUEZ  
POR LA DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y  
SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA  
DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. MIRIAM MORENO ROJAS  
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE  
FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. BETSABÉ ROCHA NIETO  
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO



**ANEXO "B"**  
**DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
*Versión 1.0*

POR "LA ARRENDADORA"

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



ANEXO "C"  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Versión 1.0



ACTA CONSTANCIA ENTREGA-RECEPCIÓN

MONTERREY, N.L. A 01 DE ENERO DE 2023

CONTRATO No.: OFICINA E2-C3-28  
ENTREGA-RECEPCIÓN DE OFICINA

Datos Generales

Arrendatario: MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN  
Nivel: E2  
Unidad Privativa: E2-C3-28  
Superficie Neta: 265.40 metros cuadrados

En referencia al contrato de arrendamiento sobre bien inmueble de fecha 01 de enero de 2023, que se identifica con el número que obra en el rubro de este documento (el "Contrato"), celebrado por y entre: (i) Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V., como arrendador (el "Arrendador") y (ii) Municipio de Monterrey, como arrendatario (el "Municipio"); mediante el cual y sujeto a los términos y condiciones pactados sobre el mismo, el Arrendador otorgó el uso y goce temporal a favor del Municipio, respecto de la unidad privativa denominada E2-C3-28, en el Nivel E2 con una superficie neta de 265.40 metros cuadrados, misma que se ubica dentro del complejo inmobiliario de uso múltiple conocido como Pabellón M ubicado en la Avenida Benito Juárez, número 1102, entre la Avenida Constitución, calle José Garibaldi y Melchor Ocampo en el primer cuadrante de Monterrey, Nuevo León, C.P. 64000 (la "Oficina"). Salvo que se indique en forma diversa o que se defina en forma distinta en este documento, los términos que se utilicen en el presente documento con letra inicial mayúscula tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato y sus Anexos.

En términos de la Cláusula Primera (Entrega y Aceptación de la Oficina) y demás disposiciones aplicables contenidas en el Contrato, en este acto las Partes hacen constar lo siguiente:

1. Un representante y/o persona autorizada por el Municipio comparece a esta fecha a la Oficina, siendo las 12:00 horas, con el objeto de llevar a cabo las diligencias de entrega-recepción de la Oficina, a fin de que de que el Arrendador, de conformidad con el Contrato y lo aquí dispuesto, entregue a favor del Municipio, la posesión material y jurídica de la Oficina para todos los efectos legales correspondientes.
2. El representante y/o la persona autorizada del Municipio a que hace referencia el punto 1 anterior, ha exhibido todos los documentos necesarios para acreditar las facultades con las que actúa(n) en esta diligencia de entrega-recepción de la Oficina en nombre y representación del Municipio; mismas que a la fecha no han sido de forma alguna, revocadas, limitadas y/o restringidas.
3. Las Partes, por conducto de sus representantes y/o personas autorizadas, han llevado las actuaciones necesarias y convenientes para verificar las especificaciones y condiciones de entrega de la Oficina.
4. Como resultado de la verificación hecha por las Partes sobre la Oficina, conforme el inciso inmediato anterior, las Partes han determinado, por mutuo acuerdo, que dicha Oficina cumple satisfactoriamente con todas las especificaciones y condiciones generales de entrega acorde al Contrato y sus Anexos, no habiendo objeción por ninguna de las Partes que firman al calce.
5. Conforme a lo anterior, en este acto el Arrendador entrega y el Municipio recibe, a su entera satisfacción, la Oficina con las condiciones en las que el Arrendador lo entrega, incluyendo, en su caso, todos los accesorios que se describen en el contrato, y el Municipio, a partir de esta fecha y para todos los efectos legales a que haya lugar, los recibe y asume la posesión material y jurídica de la Oficina y sus accesorios a partir de esta fecha.
6. A partir de esta fecha, el Municipio libera al Arrendador de cualquier responsabilidad que emane de las obras y trabajos de entrega de la Oficina.
7. El Municipio libera al Arrendador de toda responsabilidad en relación con las obligaciones de entrega de la Oficina derivadas o que pudieran derivar del Contrato y sus Anexos, no reservándose acción o reclamación alguna que hacer valer en contra del Arrendador en relación con lo anterior.

Leído y entendido las Partes de lo anterior, los firman al calce por triplicado en la ubicación física del Local en Monterrey, N.L. en la fecha arriba señalada.

RECIBE  
MUNICIPIO DE MONTERREY

Nombre: XXXXXX

ENTREGA  
INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.

Nombre: XXXXXX



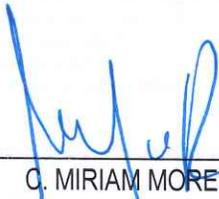
ANEXO "C"  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Versión 1.0

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcance legal del presente Anexo C, que consta de 2-dos fojas, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad y por cuadruplicado, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 20-veinte de diciembre de 2023-dos mil veintitres.

POR "EL MUNICIPIO"

  
C. CHRISTOPHER AUGUSTO MARROQUÍN MITRE  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

  
C. VALENTÍN ARZOLA RODRÍGUEZ  
POR LA DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES Y  
SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA  
DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. MIRIAM MORENO ROJAS  
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE  
FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

  
C. BETSABÉ ROCHA NIETO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

POR "LA ARRENDADORA"

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

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

 <p>Gobierno de Monterrey</p>	<p align="center"><b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b></p>	
<p><b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b></p>	<p>Expediente</p>	<p>Contrato de arrendamiento – INMOBILIARIA TORRE M. S.A. de C.V.</p>
	<p>Fecha de Clasificación</p>	<p align="center">30 de abril de 2024</p>
	<p>Área</p>	<p>Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento.</p>
	<p>Información Reservada</p>	<p align="center"><del> </del></p>
	<p>Periodo de Reserva</p>	<p align="center"><del> </del></p>
	<p>Fundamento Legal</p>	<p align="center"><del> </del></p>
	<p>Ampliación del periodo de reserva</p>	<p align="center"><del> </del></p>
	<p>Fundamento Legal</p>	<p>Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</p>
	<p>Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia</p>	<p align="center">04/2024 ORDINARIA</p>
	<p>Fecha de Desclasificación</p>	<p align="center"><del> </del></p>
<p>Confidencial</p>	<p>Página 3: No. 1 Clave de Elector                  Página 8: No. 2 Cuenta bancaria, número de cuenta bancaria y/o Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) de personas físicas o morales</p>	
<p>Licenciado Christopher Augusto Marroquín Mitre.                  Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento.</p>		