



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DEL DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, C. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA; DIRECTOR DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, C. JUAN FRANCISCO RODULFO OROPEZA; DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, C. ALÁN GERARDO GONZÁLEZ SALINAS; SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, C. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO; Y EL DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, C. MARTÍN MENDOZA LOZANO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “EL MUNICIPIO” Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA 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, que:

1.1.- Es una entidad de carácter público, dotada 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 30-treinta de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, publicado en la Gaceta Municipal en fecha 14-catorce de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, 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 párrafo primero, 5, 10, 11, 14 fracción IV incisos c) y d), 16 fracciones I, II, VIII y XIII, 18, 31, 34, 41, 98, 99, 100, 108, 152, 155 y demás aplicables del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 1 fracción V, 4 fracciones IV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII y 46 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, señala 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 debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Tesorería Municipal de Monterrey, mediante Oficio ICOM 25186021-B, recibido en fecha 29-veintinueve de octubre de 2025-dos mil veinticinco, dichos recursos se desglosan de la siguiente manera:

EJERCICIO PRESUPUESTAL	MONTO AUTORIZADO
Ejercicio ENERO –DICIEMBRE 2026	\$1,493,357.65
Ejercicio ENERO- SEPTIEMBRE 2027	\$1,120,018.24
TOTAL	\$2,613,375.89

Con respecto a los Ejercicios 2026 y 2027, la autorización queda condicionada a la aprobación del Presupuesto de Egresos de cada Ejercicio Fiscal por parte del Ayuntamiento, y en su caso deberá ser refrendado por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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.- Con el propósito de optimizar el funcionamiento del inmueble para ser utilizado como espacio para las oficinas de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, y de esta manera estar en posibilidad de desarrollar de forma adecuada sus actividades, por lo que el procedimiento llevado a cabo para la celebración del presente instrumento es el de Adjudicación Directa, que se establece 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, contando con la opinión favorable del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Municipio de Monterrey, según consta en el Acta de la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria, celebrada el día 31-treinta y uno de octubre de 2025-dos mil veinticinco.

1.7.- Obra en los antecedentes, el dictamen de justipreciación de rentas correspondiente, expedido por el Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior en cumplimiento a lo señalado por el artículo 67 fracción II de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

1.8.- No se tiene conocimiento por parte de esta Institución, de la obligación de contar con licencias, autorizaciones y/o permisos que conforme a otras disposiciones sean necesarias obtener para la realización del Contrato de Arrendamiento.

1.9.- La Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en adelante, para todos los efectos se le denominará como **“EL ÁREA USUARIA”**.

2.- Declara **“LA ARRENDADORA”**, a través de su Representante Legal y bajo protesta de decir verdad, que:



2.1.- Mediante Escritura Pública número 47,931 de fecha 25-veinticinco de noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Suplente de la Notaría Pública No. 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 [REDACTED] volumen [REDACTED] libro [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

1. ELIMINADO [REDACTED] se acredita la constitución de GRUPO LEYOR, S.A. DE C.V., conforme a las leyes mexicanas.

2.2.- De conformidad con la Escritura Pública número 10,191 de fecha 02-dos de febrero de 2006-dos mil seis, pasada ante 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 No. [REDACTED] de fecha [REDACTED]

1. ELIMINADO [REDACTED] acredita el cambio de denominación de la sociedad, que realizó su representada de "GRUPO LEYOR", S.A. DE C.V. a "DESARROLLOS COMERCIALES JAVIER", S.A. DE C.V.

2.3.- Mediante Escritura Pública número 12,161 de fecha 23-veintitrés de abril de 2007-dos mil siete, pasada ante 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 JAVIER", 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 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 No. [REDACTED] de fecha [REDACTED]

1. ELIMINADO [REDACTED] 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.- Se acredita la personalidad de su Representante Legal mediante Escritura Pública 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, bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] de fecha [REDACTED]

1. ELIMINADO [REDACTED] manifestando que a la fecha dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

2.6.- Derivada del Fideicomiso constituido con Escritura Pública número 8,814 de fecha 10-diez de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante 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 N2-C5, ubicada dentro de "PABELLÓN M" (en delante "EL INMUEBLE"), la cual cuenta con una superficie total de 231.21 m2 (doscientos treinta y uno punto veintiun metros cuadrados). 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".

2.7.- Pabellón M es un complejo inmobiliario de servicio 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"**.

2.8.- 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, Numero 1102, Nivel 3, Colonia Centro, Monterrey, N.L., C.P. 64000.

2.9.- 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.

2.10.- Para los efectos correspondientes se identifica con credencial para votar con clave de elector XXXXXXXXXX expedido por el Instituto Nacional Electoral, misma que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisionómicos coinciden con los del compareciente.

1. ELIMINADO

2.11.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en situación de mora respecto a la ejecución de diversos servicios con alguna dependencia Estatal o Federal, además de que con su representada no participa servidor público alguno, con carácter de administrador, gerente, apoderado o empleado; asimismo, manifiesta bajo tal protesta que su representada se encuentra al corriente con el pago de sus contribuciones fiscales.

2.12.- **"EL INMUEBLE"** de referencia se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos correspondientes, además de estar libre de todo gravamen.

2.13.- 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 Contrato.

2.14.- 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.



2.15.- 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"** por conducto de sus respectivos representantes, que:

3.1.- El presente Contrato se rige por los lineamientos, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León. Las demás normas legales y disposiciones administrativas de carácter general vigentes y relacionadas, regirán también en lo no previsto expresamente en este acuerdo de voluntades, en tanto no se oponga a los términos de los ordenamientos internos del Municipio de Monterrey.

3.2.- Expuesto lo anterior, **"LAS PARTES"** han revisado lo establecido en este Contrato, reconociendo la capacidad y personalidad jurídica con que se ostentan para obligarse mediante este acuerdo de voluntades, 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, sujetándose a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- (OBJETO) "LA ARRENDADORA" se obliga en este acto a otorgar el uso y goce a **"EL MUNICIPIO"** de **"EL INMUEBLE"** descrito en la declaración 2.6, en la inteligencia que será utilizado como espacio para las oficinas de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, dándose por recibido **"EL INMUEBLE"** a su entera satisfacción y en óptimas condiciones de servir para el uso que lo destine, reuniendo todas las necesidades de higiene y salubridad, obligándose **"EL MUNICIPIO"** a devolver **"EL INMUEBLE"** en las mismas condiciones en que fue recibido, en los términos y plazos que más adelante se convienen, salvo el deterioro normal por el uso y el paso del tiempo.

SEGUNDA.- (RENTA) "EL MUNICIPIO" se obliga a pagar a **"LA ARRENDADORA"** por concepto de renta mensual de **"EL INMUEBLE"**, la cantidad de \$89,478.27 (ochenta y nueve mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 27/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado (en lo sucesivo la **"RENTA"**), misma que incluye gastos de administración, publicidad y una cuota de mantenimiento mensual, por la cantidad de \$17,803.17 (diecisiete mil ochocientos tres pesos 17/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado.

TERCERA.- (CONDICIÓN DE PRECIO FIJO)) La renta mensual que **"LA ARRENDADORA"** cobrará a **"EL MUNICIPIO"** por el arrendamiento objeto del Contrato, podrá ser modificada para el ejercicio fiscal 2027-dos mil veintisiete un porcentaje del 3%-tres por ciento de la renta actual, previa solicitud oportuna de **"LA ARRENDADORA"**.

Para el ajuste de renta del presente contrato, **"LA ARRENDADORA"** deberá solicitar dicho aumento, con anterioridad al vencimiento de cada anualidad, a la Dirección de Adquisiciones y Servicios por



escrito, a efecto de realizar el trámite correspondiente con oportunidad, toda vez que el incremento no podrá ser aplicado con efecto retroactivo.

CUARTA.- (VIGENCIA) “LAS PARTES” acuerdan que el presente Contrato tendrá una vigencia a partir del día 01-uno de enero de 2026-dos mil veintiséis para concluir el día 29-veintinueve de septiembre de 2027-dos mil veintisiete (en adelante la **“VIGENCIA”**), lo cual el **“EL MUNICIPIO”**, podrá entrar a partir del 01-uno de noviembre de 2025-dos mil veinticinco para realizar las adecuaciones correspondientes, por lo cual el cobro de la renta y mantenimiento será a partir del 01-uno de enero de 2026-dos mil veintiséis.

Conviene **“LAS PARTES”**, que en el caso de que **“EL MUNICIPIO”**, cumpla cabalmente con las condiciones del Contrato, tendrá derecho que se le prefiera en igualdad de circunstancias que a un tercero para seguir arrendando **“EL INMUEBLE”**, previa revisión contractual, conforme lo señalado por el artículo 67 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

Así mismo, **“LAS PARTES”** acuerdan que **“EL MUNICIPIO”** renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de preferencia para renovar el presente Contrato, así como a cualquier derecho del tanto para adquirir **“EL INMUEBLE”**, incluyendo todos los derechos y beneficios derivados de los Artículos 2341 y 2379 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

QUINTA.- (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 la entrega-recepción jurídica y material de **“EL INMUEBLE”** se realizará mediante acta circunstanciada que levantará **“EL ÁREA USUARIA”** conjuntamente con **“LA ARRENDADORA”**, en la que harán constar la fecha, lugar, quiénes intervienen, condiciones en que se entrega y recibe **“EL INMUEBLE”**, y demás particularidades que consideren pertinentes.

SEXTA.- (ENLACES) “LAS PARTES” acuerdan y se dan por enteradas que para los efectos del presente Contrato **“EL MUNICIPIO”** designa como enlace al funcionario titular de **“EL ÁREA USUARIA”**, siendo ésta la responsable del seguimiento del presente instrumento, realizar y levantar toda clase de actas necesarias para hacer constar todo lo relacionado con este Contrato, dar seguimiento, 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”** le informará por escrito a **“EL MUNICIPIO”** quien será su enlace operativo y administrativo.

SÉPTIMA. - (USO DEL INMUEBLE) “EL MUNICIPIO” se obliga a usar **“EL INMUEBLE”** como oficinas de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. 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.

“EL MUNICIPIO” asegura que el uso de “EL INMUEBLE” arrendado:

- No es, ni será objeto de ningún tipo de delito o actos ilícitos.
- No será utilizado o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.
- No será utilizado para la comisión de delitos o actos ilícitos.

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 Segunda de este 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 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.

Por su parte, “LA ARRENDADORA” declara que “PABELLON 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 término de la legislación aplicable. “EL INMUEBLE” se encuentra libre de toda limitación de uso.

OCTAVA.- (SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS) “EL MUNICIPIO” no podrá ceder sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, ni tampoco subarrendar todo o parte de “EL INMUEBLE” ni dar en cualquier forma a un tercero el uso de “EL INMUEBLE” que se da en arrendamiento mediante el Contrato.

Previa autorización de “LA ARRENDADORA”, “EL MUNICIPIO” podrá disponer de “EL INMUEBLE” objeto del Contrato con fines del bien común de la sociedad, ya sea para que celebre convenios o contratos interinstitucionales, siempre y cuando no rebase los límites acordados para el uso de “EL INMUEBLE”.

“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.

NOVENA.- (ESTADO DEL 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 adecuaciones y/o reparaciones estructurales necesarias para conservar "EL INMUEBLE" en las condiciones en que se encuentra al momento de la fecha entrega de "EL INMUEBLE", salvo por el uso y desgaste normal por el paso del tiempo, incluyendo, sin limitar, aquellas que se requieran por vicios ocultos o defectos de materiales o mano de obra de la construcción de "EL INMUEBLE" siempre y cuando dichas reparaciones no sean necesarias como resultado de cualquier acto u omisión de "EL MUNICIPIO", sus empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y/o visitantes. Dichas reparaciones deberán realizarse en forma diligente y tratando en todo momento de no entorpecer el uso y goce de "EL INMUEBLE" y que son las que permiten utilizarlo como oficinas de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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.- (DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE) "LAS PARTES" convienen que al concluir la Vigencia de este Contrato por cualquier causa, "EL MUNICIPIO" deberá desocupar "EL INMUEBLE", sin necesidad de aviso o notificación alguna por parte de "LA ARRENDADORA" y sin necesidad de desahucio o resolución judicial, y a restituir jurídica y materialmente "EL INMUEBLE" a "LA ARRENDADORA" en buenas condiciones (salvo por el deterioro natural causado por el paso del tiempo y el uso normal conforme a su naturaleza y destino), libre de escombros y contaminantes, y con todas las Adecuaciones y mejoras que se hayan realizado a "EL INMUEBLE", las cuales reconocen "LAS PARTES" que serán consideradas parte de "EL INMUEBLE" y quedarán para beneficio de "LA ARRENDADORA", salvo en el caso que al momento de autorizar cualesquiera Adecuaciones se hubiese acordado por "LAS PARTES" que "EL MUNICIPIO" deberá remover las mismas y devolver "EL INMUEBLE" en las mismas condiciones en las que le fue entregado, en cuyo caso "EL MUNICIPIO" deberá, a su costo y bajo su responsabilidad, remover las Adecuaciones que se hubiesen acordado por su cuenta y reparar cualquier daño que cause a "EL INMUEBLE" derivado de dicha remoción. "EL MUNICIPIO" renuncia expresamente a cualquier derecho o beneficio que pudiera corresponderle conforme a la ley, para recibir o reclamar de "LA ARRENDADORA" cualquier pago o compensación por las Adecuaciones y mejoras que al amparo de este Contrato haya realizado "EL MUNICIPIO" a "EL INMUEBLE", incluyendo, sin limitar, cualesquiera derechos de retribución por dichas Adecuaciones que se encuentren establecidos en la legislación aplicable.

"LAS PARTES" convienen que a la desocupación de "EL INMUEBLE", "EL MUNICIPIO" únicamente podrá retirar del mismo aquellos bienes muebles que hubiere introducido para su operación, siempre y cuando sean de su propiedad y que por su naturaleza puedan



removerse fácilmente sin afectar **"EL INMUEBLE"**, tales como anuncios, luminarias y mobiliario; lo anterior en el entendido que, salvo que **"LAS PARTES"** hubieren acordado otra cosa por escrito, en ningún caso **"EL MUNICIPIO"** ni sus agentes ni representantes podrán retirar instalaciones, ductos, sanitarios, cocinetas, aire acondicionado, cableados, pisos, pastas, puertas, ventanas, cristales o acabados de **"EL INMUEBLE"**.

En caso de que **"EL MUNICIPIO"** no desocupe y entregue **"EL INMUEBLE"** a **"LA ARREDADORA"** en un plazo máximo de 30-treinta días naturales posteriores a la conclusión de la vigencia del presente Contrato conforme a lo señalado anteriormente, se entenderá que dicha situación es con expresa oposición de **"LA ARREDADORA"**, por lo que la vigencia de este Contrato no se considerará prorrogada ni renovada, y a partir de dicha fecha y hasta que **"EL MUNICIPIO"** desocupe y entregue **"EL INMUEBLE"** a **"LA ARREDADORA"** en los términos pactados, **"EL MUNICIPIO"** deberá continuar pagando a **"LA ARREDADORA"**, la renta mensual actual por cada mes o fracción de mes en que siga en posesión de **"EL INMUEBLE"** o que no la haya desocupado y entregado a **"EL ARREDADOR"** en los mismos términos pactados.

"EL MUNICIPIO" por este medio renuncia expresa e irrevocablemente a todos los derechos y beneficios derivados de los Artículos 2380 y 2381 del Código Civil para el Estado de Nuevo León. La aceptación de los pagos referidos anteriormente por parte de **"LA ARRENDADORA"** bajo ninguna circunstancia deberán implicar o significar una renuncia por parte de **"LA ARRENDADORA"** a cualquier derecho de recuperar **"EL INMUEBLE"** o su aceptación o consentimiento para que **"EL MUNICIPIO"** continúe en el uso y posesión de **"EL INMUEBLE"**.

A la desocupación y entrega de **"EL INMUEBLE"** a **"LA ARREDADORA"**, ésta deberá estar libre de adeudos, gravámenes, cargas y obligaciones de cualquier naturaleza (incluyendo sin limitar de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral y de seguridad social) frente a terceros que sean en virtud de o derivado de cualquier acto u omisión de **"EL MUNICIPIO"**, incluyendo sin limitar en relación con la contratación o consumo de servicios que hubiere contratado **"EL MUNICIPIO"** o cualquier tercero actuando por cuenta de **"EL MUNICIPIO"**.

"EL MUNICIPIO" contará con un plazo de 90-noventa días naturales para retirar cualesquiera bienes que hubiese dejado en **"EL INMUEBLE"** al momento de la terminación del presente Contrato, en el entendido que, en caso que, **"EL MUNICIPIO"** no retire dichos bienes en el plazo referido, dichos bienes quedarán a favor de **"LA ARRENDADORA"**, pudiendo disponer de los mismos sin responsabilidad alguna a su cargo

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, solo las renunciaciones 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 para el 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 las demás 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, lo cual produce los efectos consiguientes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de dicho Código.

DÉCIMA SEGUNDA.- (DAÑOS Y PERJUICIOS) "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, además quedará rescindido automáticamente este Contrato, sí por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando **"EL INMUEBLE"**.

Para el caso de siniestros no imputables a **"EL MUNICIPIO"**, **"LA ARRENDADORA"** se compromete a llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias.

DÉCIMA TERCERA.- (MEJORAS) "EL MUNICIPIO" no podrá realizar ni permitir que se efectúen trabajos y obras en el **"EL INMUEBLE"**, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de la **"LA ARRENDADORA"**; en caso contrario, **"EL MUNICIPIO"** se obliga a su costo y bajo su responsabilidad, a reestablecer **"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"**, sin embargo, 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 **"LA OFICINA"**. 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 convenio modificatorio que se incorporará a este Contrato solamente para los términos pactados en el mismo.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato y salvo por acuerdo por escrito entre **"LAS PARTES"**, todas las adecuaciones llevadas a cabo a costo de **"EL MUNICIPIO"**



formarán parte 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 hubiere realizado en **"EL INMUEBLE"**.

"LAS PARTES" convienen en que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se efectúen a costa de **"EL MUNICIPIO"** en **"EL INMUEBLE"** arrendado serán de su propiedad, y deberán ser retiradas por **"EL MUNICIPIO"** en el desarrollo o conclusión del Contrato, siempre y cuando no dañen o deterioren la estructura de **"EL INMUEBLE"** arrendado.

"EL MUNICIPIO", con la previa autorización por escrito por parte de **"LA ARRENDADORA"**, está autorizado para colocar en **"EL INMUEBLE"**, letreros o avisos que indiquen su estancia en el mismo, si así lo requiere; igualmente podrá hacer uso, en su caso, de la azotea para la instalación de antenas o accesorios de otra especie, siempre y cuando no dañen la estructura de **"EL INMUEBLE"**, en caso de variaciones de voltaje, **"LA ARRENDADORA"** no será responsable de los daños causados a los bienes o materiales o equipos con los que cuente la **"EL MUNICIPIO"** para su operación.

DÉCIMA CUARTA.- (SERVICIOS BÁSICOS DEL INMUEBLE) Los pagos de los servicios con los que cuente **"EL INMUEBLE"**, ya sea de agua, drenaje y/o descargas, energía eléctrica, gas, teléfono y el mantenimiento preventivo que se requieran para el uso o aprovechamiento de **"EL INMUEBLE"**, serán por cuenta de **"EL MUNICIPIO"**, y será el responsable de la administración y operación de cualquier otro gasto de operación que pudiera presentarse relativo al área arrendada, siempre y cuando sea única y exclusivamente para uso de éste.

"EL MUNICIPIO" será responsable por el uso que haga de los servicios que disponga el bien objeto del Contrato en cuestión, y de cualquier otro servicio que requiera para el cumplimiento de sus fines y objetivos, así mismo, **"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 mensual o cualquier otra obligación a su cargo derivada de este Contrato.

DÉCIMA QUINTA.- (OBLIGACIONES DE "EL MUNICIPIO")

- 1) Pagar puntualmente la renta mensual.
- 2) Ocupar **"EL INMUEBLE"** solamente por las personas autorizadas y facultadas por **"EL MUNICIPIO"**.
- 3) Dar cumplimiento en todo momento, a los Reglamentos, así como las directrices que emita la asamblea de condóminos o la administración de el **"PABELLÓN M"**, o cualquier ente u órgano reconocido en la administración de el **"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 horario de entrada y salida de proveedores, contratistas y subcontratistas;

- 4) Dar aviso a **"LA ARRENDADORA"** de los deterioros, riesgo, novedad perjudicial y en general todo daño que sufra o pueda sufrir **"EL INMUEBLE"**; siempre que sean del conocimiento de **"EL MUNICIPIO"**.
- 5) Hacer las reparaciones de deterioros de poca importancia causados por las personas que utilicen **"EL INMUEBLE"**.
- 6) Hacer del conocimiento de **"LA ARRENDADORA"**, de la necesidad de las reparaciones que requiera **"EL INMUEBLE"**.
- 7) Dar aviso inmediato a **"LA ARRENDADORA"** de cualquier deterioro, daños, siniestro, usurpación o cualesquiera otros eventos que pudieran afectar de cualquier manera a **"EL INMUEBLE"**, a **"LA ARRENDADORA"** o **"PABELLÓN M"**, incluyendo sin limitar, cualesquiera demandas, reclamaciones o quejas de las que tenga conocimiento **"EL MUNICIPIO"**.
- 8) Permitir a **"LA ARRENDADORA"** el acceso de inmediato **"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"**. En caso de que el **"LA ARRENDADORA"** desee ingresar a **"EL INMUEBLE"** para realizar el mantenimiento ordinario, solicitará autorización a **"EL MUNICIPIO"** con por lo menos 48- cuarenta y ocho horas para el acceso a **"EL INMUEBLE"**
- 9) 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 trascurso del tiempo y/o su uso.
- 10) No instalar en **"EL INMUEBLE"**, equipo que produzca vibraciones anormales, ruido que supere los límites permisibles, aromas intensos u olores fuertes y/o desagradables, ni instalar equipos de fuerza; así también queda prohibido cualquier uso de equipo de gas.
- 11) 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 con la finalidad de que **"EL MUNICIPIO"** designe al personal que considere para comparecer en su representación a dicha inspección, la cual deberá efectuarse en días y horas hábiles;
- 12) Realizar el pago de los servicios públicos o privados que se utilicen o consuman.
- 13) En general, cumplir con todas las obligaciones que como arrendatario le imponen los diversos ordenamientos legales.

DÉCIMA SEXTA.- (OBLIGACIONES DE "LA ARRENDADORA")

- 1) 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.
- 2) 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"**.



- 3) Garantizar el uso y goce pacífico de **"EL INMUEBLE"**, por todo el tiempo del Contrato o de su prórroga en su caso.
- 4) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL MUNICIPIO"** por los defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento de **"EL INMUEBLE"**.
- 5) 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.
- 6) Conservar **"EL INMUEBLE"** en estado de servir y ser usado durante el tiempo de duración del arrendamiento.
- 7) No realizar ninguna mejora que impliquen la modificación de **"EL INMUEBLE"** y que tengan como finalidad: el lujo, la comodidad o una mayor funcionalidad de las instalaciones actuales; sin consentimiento previo de **"EL MUNICIPIO"**.
- 8) Responder de los vicios o defectos que presente **"EL INMUEBLE"** y que impidan su uso.
- 9) En todo momento, observar las legislaciones y normatividad aplicables a **"EL INMUEBLE"**.
- 10) Realizar las reparaciones estructurales para conservar **"EL INMUEBLE"** en condiciones de ser utilizado por **"EL MUNICIPIO"** para los fines convenidos en la Cláusula Primera; incluyendo el sufragar los gastos de mantenimiento necesarios únicamente de las áreas comunes de **"PABELLON M"**, como lo es, en su caso, pintura, reparación de tuberías, eléctricos y a los que por ley se encuentra obligada.
- 11) A no repetir, ni cobrar, judicial o extrajudicialmente, ni administrativa u operativamente, aún bajo la figura de "recuperación" de gastos a **"EL MUNICIPIO"**, las erogaciones que realice por reparaciones y/o gastos de mantenimiento a **"EL INMUEBLE"** siempre y cuando dichas reparaciones y/o gastos de mantenimiento, no sean necesarias como resultado de cualquier acto u omisión de **"EL MUNICIPIO"**, sus empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y/o visitantes.
- 12) No alterar o modificar, bajo ninguna circunstancia, las especificaciones y características del arrendamiento.
- 13) Atender en un plazo no mayor a las 48-cuarenta y ocho horas, las observaciones, peticiones y/o requerimientos que le haga **"EL MUNICIPIO"** en relación a **"EL INMUEBLE"**.
- 14) Entregar dentro de los 05-cinco días hábiles siguientes al en que sea requerido por escrito por parte de **"EL MUNICIPIO"** a **"LA ARRENDADORA"**, toda documentación que solicite **"EL MUNICIPIO"** y que **"LA ARRENDADORA"** tenga en su poder, para tramitar los permisos, certificaciones, licencias y autorizaciones, sin que por ello se considere que es responsabilidad de **"LA ARRENDADORA"** la tramitación y obtención de los mismos.
- 15) Deslindar a **"EL MUNICIPIO"** de cualquier responsabilidad laboral, sindical y de las prestaciones que se deriven de la Ley Federal del Trabajo, respecto del personal que emplee **"LA ARRENDADORA"** para la prestación del arrendamiento.
- 16) Cumplir todo lo pactado en el presente instrumento.

Si durante la vigencia del Contrato **"LA ARRENDADORA"** decide vender **"EL INMUEBLE"**, ceder o transferir los derechos del Contrato, otorgar los derechos del Contrato en garantía prendaria o hipotecaria con cualquier institución financiera o bancaria, lo podrá hacer libremente y a su discreción, obligándose únicamente a dar aviso a **"EL MUNICIPIO"** de las acciones legales que lleve a cabo, para lo cual, **"EL MUNICIPIO"** manifiesta por este



medio no tener objeción alguna, siempre que el nuevo propietario o persona que detente o adquiera los derechos del presente instrumento, respete y cumpla con los acuerdos tomados y señalados en el mismo

DÉCIMA SÉPTIMA.- (DERECHO DE PRÓRROGA) En caso de que **"LAS PARTES"** así lo acuerden, una vez terminada la vigencia del Contrato, se podrá ampliar la vigencia del mismo, en el entendido de que: (i) **"EL MUNICIPIO"** solicite por escrito a **"LA ARRENDADORA"** el ejercicio de dicha opción de prórroga con una anticipación de 30-treinta días naturales previos a la conclusión de la vigencia y, (ii) **"LA ARRENDADORA"** autorice dicha solicitud determinando si ha cumplido cabal y puntualmente con las obligaciones que le deriven a su cargo en este Contrato, y (ii) **"LAS PARTES"** celebren un acuerdo por escrito y firmado por ambos, mediante el cual se defina el plazo de la nueva vigencia y los ajustes de la renta correspondientes. En todos los casos, la prórroga autorizada por **"LA ARRENDADORA"** en términos de esta Cláusula, formará parte de la Vigencia del Contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- (CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR) Ninguna de **"LAS PARTES"** será responsable por el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Contrato, siempre y cuando el incumplimiento se derive de caso fortuito o de fuerza mayor.

DÉCIMA NOVENA.- (RESCISIÓN)

- I. Serán causales de rescisión del presente Contrato por parte de **"EL MUNICIPIO"**:
- a) Si **"LA ARRENDADORA"** no entrega el bien objeto de este Contrato en la fecha que le señale **"EL ÁREA USUARIA"**, si interrumpe o impide el uso de **"EL INMUEBLE"**, o si se niega a realizar las reparaciones a su cargo.
 - b) Si **"LA ARRENDADORA"** no hace 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 algunas de las causales de rescisión referidas en la presente Cláusula por algún incumplimiento por parte de **"LA ARRENDADORA"** suceda, **"EL MUNICIPIO"** podrá optar entre exigir el cumplimiento de este, o bien declarar la rescisión.

A la rescisión o terminación del Contrato, **"EL MUNICIPIO"** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación de **"EL INMUEBLE"**.

II. 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 en un periodo de 12 meses durante la vigencia del presente Contrato.
- 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 45-cuarenta y cinco días hábiles siguientes al día hábil siguiente al en que se le entregó la notificación de incumplimiento correspondiente.
- f) Si **"EL INMUEBLE"** queda efectivamente abandonada por **"EL MUNICIPIO"** por un periodo de 45-cuarenta y cinco días naturales consecutivos, siempre y cuando, **"EL MUNICIPIO"** no haya entregado a **"LA ARRENDADORA"** aviso previo por escrito respecto al cambio de **"EL ÁREA USUARIA"** por el cual podría dejar **"EL INMUEBLE"** sin actividad por dicho plazo.

El incumplimiento a las obligaciones establecidas en este Contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, cuando dicho incumplimiento continúe por un periodo de 30-treinta días naturales posteriores al aviso que por escrito dé una de **"LAS PARTES"**, dirigido a la parte en incumplimiento; sin embargo, si la naturaleza del incumplimiento es tal, que razonablemente se requieran más de 30-treinta días naturales para su reparación, entonces, la parte obligada no deberá considerarse en estado de incumplimiento, si inició la reparación dentro del periodo de 30-treinta días naturales y a partir de entonces continúa diligentemente saneando hasta subsanar el incumplimiento. Lo anterior aplicará siempre y cuando dentro de dicho periodo de incumplimiento **"EL INMUEBLE"** se encuentre en condiciones de ser ocupado.

VIGÉSIMA.- (PENNA CONVENCIONAL) **"LAS PARTES"** convienen 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 cada retraso, omisión y/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"** por cada día que subsista la ocupación y sin perjuicio de pagar la **"RENTA"** normal, 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 lo aquí establecido, **"LA ARRENDADORA"** deberá pagar en numerario a **"EL MUNICIPIO"** el importe de las penas 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



VIGÉSIMA PRIMERA.- (MODALIDAD DE PAGO) El pago mensual se realizará dentro de los primeros 10-diez días hábiles, contados a partir de la fecha de inicio de la mensualidad respectiva, previa presentación de la factura, la cual deberá reunir los requisitos fiscales respectivos y entregarse el día primero de cada mes, salvo que ocurra en día inhábil, deberá entregarse el día hábil siguiente, debiendo ser entregada en las oficinas del **"EL ÁREA USUARIA"** o al correo electrónico que le sea proporcionado por la misma; dicho pago se efectuará mediante transferencia electrónica, a la cuenta bancaria previamente designada por **"LA ARRENDADORA"**. La fecha de pago no excederá de 45-cuarenta y cinco días naturales posteriores a la presentación de la documentación respectiva.

En caso de que **"LA ARRENDADORA"** demore con la entrega de la factura, el plazo para el pago señalado en el párrafo anterior, se computará a partir del día hábil siguiente de su entrega.

"EL MUNICIPIO" hará los pagos de manera puntual respecto a todas las cantidades a que tenga derecho **"LA ARRENDADORA"** en los términos del Contrato y de conformidad con las leyes aplicables.

"EL MUNICIPIO" no será responsable por atraso en el pago de la renta, en el supuesto que **"LA ARRENDADORA"** no presente su factura con oportunidad o presente errores en su elaboración, la cual será liquidada dentro de los 10-diez días naturales a partir de que sean subsanadas dichas faltas.

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"**.

En caso de ejercerse alguna prórroga o extensión del término del contrato, **"LAS PARTES"** de mutuo acuerdo determinarán el monto de la renta para la prórroga o extensión, siempre y cuando dicho monto se encuentre dentro de los márgenes permitidos por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, conforme a la justipreciación de **"EL INMUEBLE"** emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León.

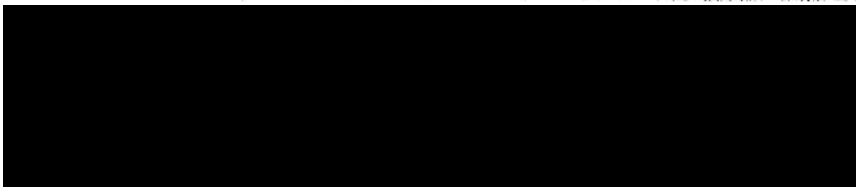
VIGÉSIMA SEGUNDA.- En este acto, **"LA ARRENDADORA"**, en calidad de cedente, cede, en favor de Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente Alternativa de Pago identificado con el 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.

"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:

Banco:
Cuenta:
Titular:
CLABE:
Sucursal:



1. 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, "EL MUNICIPIO" únicamente se liberará de sus obligaciones de pago de la renta mediante el abono de dichos recursos a las cuentas que se señalan en la presente Cláusula, según corresponda.

VIGÉSIMA TERCERA.- (TERMINACIÓN ANTICIPADA) "LAS PARTES" manifiestan estar de acuerdo en que "EL MUNICIPIO" podrá dar por terminado el Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito y de forma fehaciente, cuando menos con 90-noventa días naturales de anticipación, sin que ello genere para ninguna de "LAS PARTES" obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse.

"EL MUNICIPIO" podrá resolver en cualquier momento la terminación anticipada del Contrato, cuando concurren razones de interés general, o bien cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir "EL INMUEBLE", y de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se ocasionaría algún daño o perjuicio a "EL MUNICIPIO", o se determine por la autoridad competente, la nulidad o inexistencia jurídica de los actos que dieron origen al Contrato.

Asimismo, se podrá terminar de manera anticipada el Contrato por acuerdo de "LAS PARTES".

VIGÉSIMA CUARTA.- (CONFIDENCIALIDAD) "LA ARRENDADORA" manifiesta conocer las obligaciones que a "EL MUNICIPIO" le impone la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, en sus artículos 23 y 95, y consiente la publicación en la página de Internet del Municipio de Monterrey de su nombre o razón social para la formalización del Contrato, en tanto sean imprescindibles para cumplir con las citadas disposiciones.

VIGÉSIMA QUINTA.- (IMPUESTOS Y DERECHOS) "LAS PARTES" acuerdan que los impuestos y derechos federales o locales que se causen, derivados de la realización del presente instrumento jurídico, serán erogados por "LA ARRENDADORA", "EL MUNICIPIO" solo cubrirá el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la ley vigente en la materia.

VIGÉSIMA SEXTA.- (PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL Y DE DATOS PERSONALES) "LAS PARTES" 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 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 escrita, 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.

"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 la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León en materia de protección de datos de carácter personal, en particular, con las medidas de seguridad físicas, técnicas y administrativas de sus sistemas.

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 SÉPTIMA.- (RESPONSABILIDAD CIVIL Y 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.

"LA ARRENDADORA" conviene indemnizar, defender, mantener y sacar en paz y a salvo a "EL MUNICIPIO" frente a cualquier responsabilidad, incluyendo multas o intereses, por los cuales requiera el 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.

"EL MUNICIPIO" conviene indemnizar, defender, mantener y sacar en paz y a salvo a "LA ARRENDADORA" frente a cualquier responsabilidad, incluyendo multas o intereses, por los cuales requiera el 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.

VIGÉSIMA OCTAVA.- (RELACIÓN LABORAL) Queda expresamente estipulado que el personal operativo que cada una de "LAS PARTES" asigne para llevar a cabo la entrega del uso y goce de "EL INMUEBLE", estarán bajo la responsabilidad directa del que lo haya contratado, por lo que ninguna de "LAS PARTES", serán considerados como patrón sustituto del personal de la otra.

En razón de lo anterior, "EL MUNICIPIO" no tendrá relación alguna de carácter laboral con dicho personal y por lo mismo, "LA ARRENDADORA" lo exime de toda responsabilidad o reclamación que pudiera presentarse en materia de trabajo y seguridad social, así como "LA ARRENDADORA" no tendrá relación alguna de carácter laboral con dicho personal



de "EL MUNICIPIO" y por lo mismo "EL MUNICIPIO" lo exime de toda responsabilidad o reclamación que pudiera presentarse en materia de trabajo y seguridad social.

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 "LAS PARTES" 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.- (DEL PERSONAL) "LA ARRENDADORA" se compromete a que el personal a su cargo, designado para llevar a cabo la entrega del uso y goce de "EL INMUEBLE", lo efectuará de manera eficiente y adecuada, mismos que deberán estar plenamente identificados para ello al encontrarse en las instalaciones de "EL MUNICIPIO", además su personal será el único responsable de los daños y perjuicios que sean ocasionados al mismo, excluyendo de cualquier responsabilidad o riesgo a "EL MUNICIPIO".

TRIGÉSIMA.- (SUBSISTENCIA DEL CONTRATO) "LAS PARTES" acuerdan que si como consecuencia de una reforma a los estatutos sociales o en su caso acuerdo de los socios, o en las leyes correspondientes, "LA ARRENDADORA" o "EL MUNICIPIO" cambian de denominación social o domicilio por algún otro, éste lo deberá informar al otro en un plazo que no deberá exceder de 30 días calendario, a partir de que se formalice de conformidad con las leyes de la materia, subsistiendo el presente contrato en los términos establecidos.

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 PRIMERA.- (MODIFICACIONES) Los actos y omisiones de "LAS PARTES" en relación al Contrato, no podrán en forma alguna interpretarse como una modificación al sentido o espíritu del mismo, es decir, para que el Contrato pueda ser modificado, será necesario e indispensable el acuerdo por escrito y firmado de "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 el caso de que alguna de "LAS PARTES" realice modificaciones al Contrato, sin el consentimiento de la otra, ésta no quedará obligada respecto de ninguno de los cambios.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- (SUBTÍTULOS) "LAS PARTES" acuerdan que los subtítulos en este Contrato son exclusivamente para referencia, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

TRIGÉSIMA TERCERA.- (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 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 CUARTA.- (LEGISLACIÓN APLICABLE) En caso de suscitarse alguna controversia en relación a la interpretación o cumplimiento del Contrato, **“LAS PARTES”** están de acuerdo y convienen en sujetarse a los ordenamientos legales vigentes en el Estado de Nuevo León.


TRIGÉSIMA QUINTA.- (TRIBUNALES COMPETENTES) Sin perjuicio de lo estipulado en la Cláusula Décima Octava de este Contrato, y sin renunciar **“EL MUNICIPIO”** al procedimiento administrativo de existir causa de rescisión, **“LAS PARTES”** están de acuerdo en someterse y sujetarse a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en caso de surgir alguna controversia relacionada con el cumplimiento o incumplimiento del Contrato, renunciando para ello a la competencia que por razón de su lugar, fuero o cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

Enteradas **“LAS PARTES”** del contenido y alcance legal del Contrato, el cual consta de 21-veintiún fojas, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad el día 31-treinta y uno de octubre de 2025-dos mil veinticinco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

POR “EL MUNICIPIO”



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



C. ALÁN GERARDO GONZÁLEZ SALINAS
DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y
SERVICIOS GENERALES DE LA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN



C. JUAN FRANCISCO RODULFO OROPEZA
DIRECTOR DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN
GENERAL DE FINANZAS DE LA TESORERÍA
MUNICIPAL



**C. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE**

**C. MARTÍN MENDOZA LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN
DESARROLLO VERDE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE**

POR "LA ARRENDADORA"

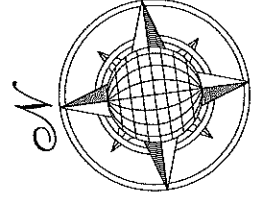
**C. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER
REPRESENTANTE LEGAL DE
INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.**

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 DEL INMUEBLE.

ÚLTIMA FOJA DE 21-VEINTÚN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE MONTERREY Y LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V., EN FECHA 31-TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DE 2025-DOS MIL VEINTICINCO.

M

SDU-044-2026



ANEXO B1

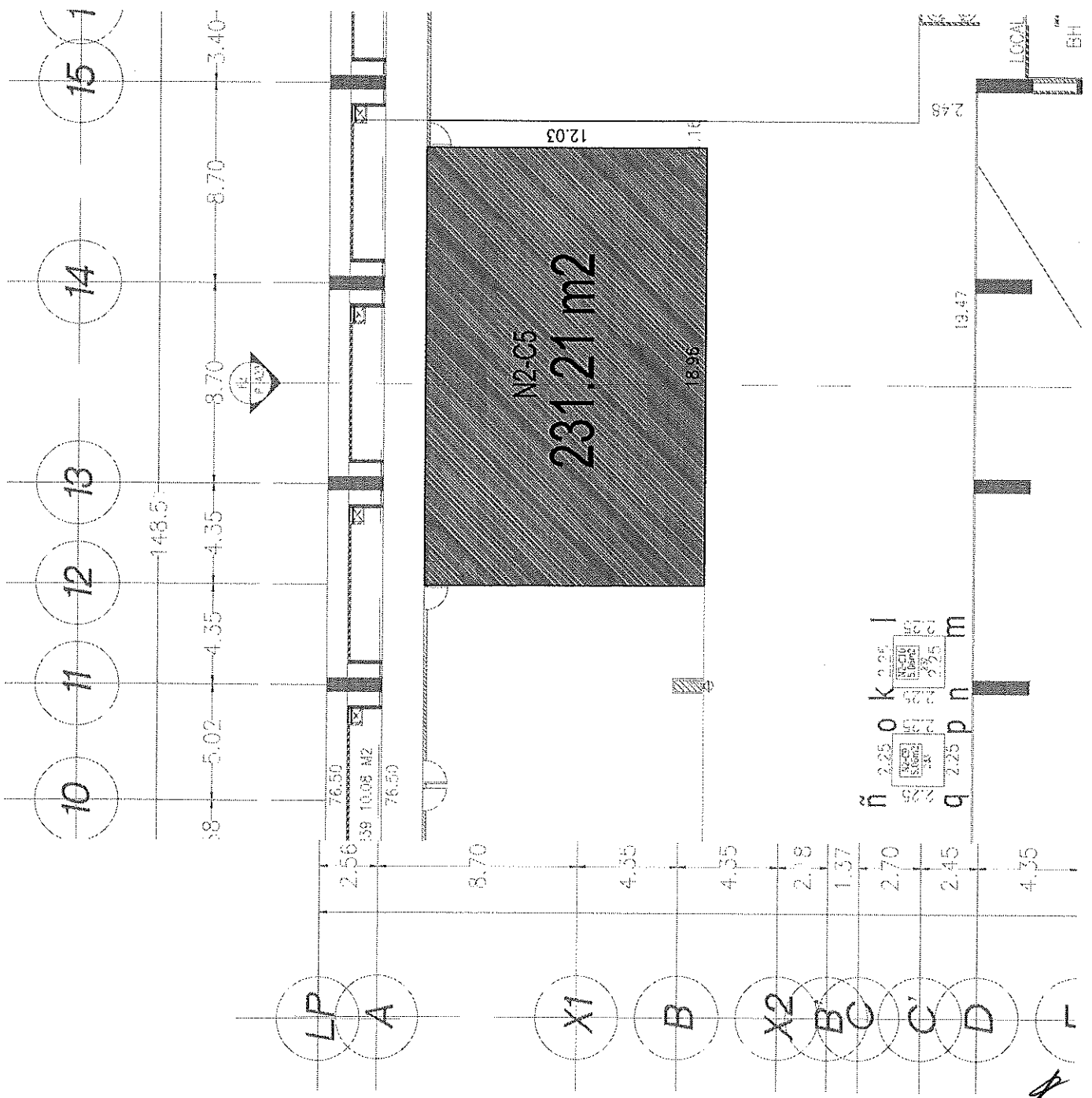
N2

N2-C5

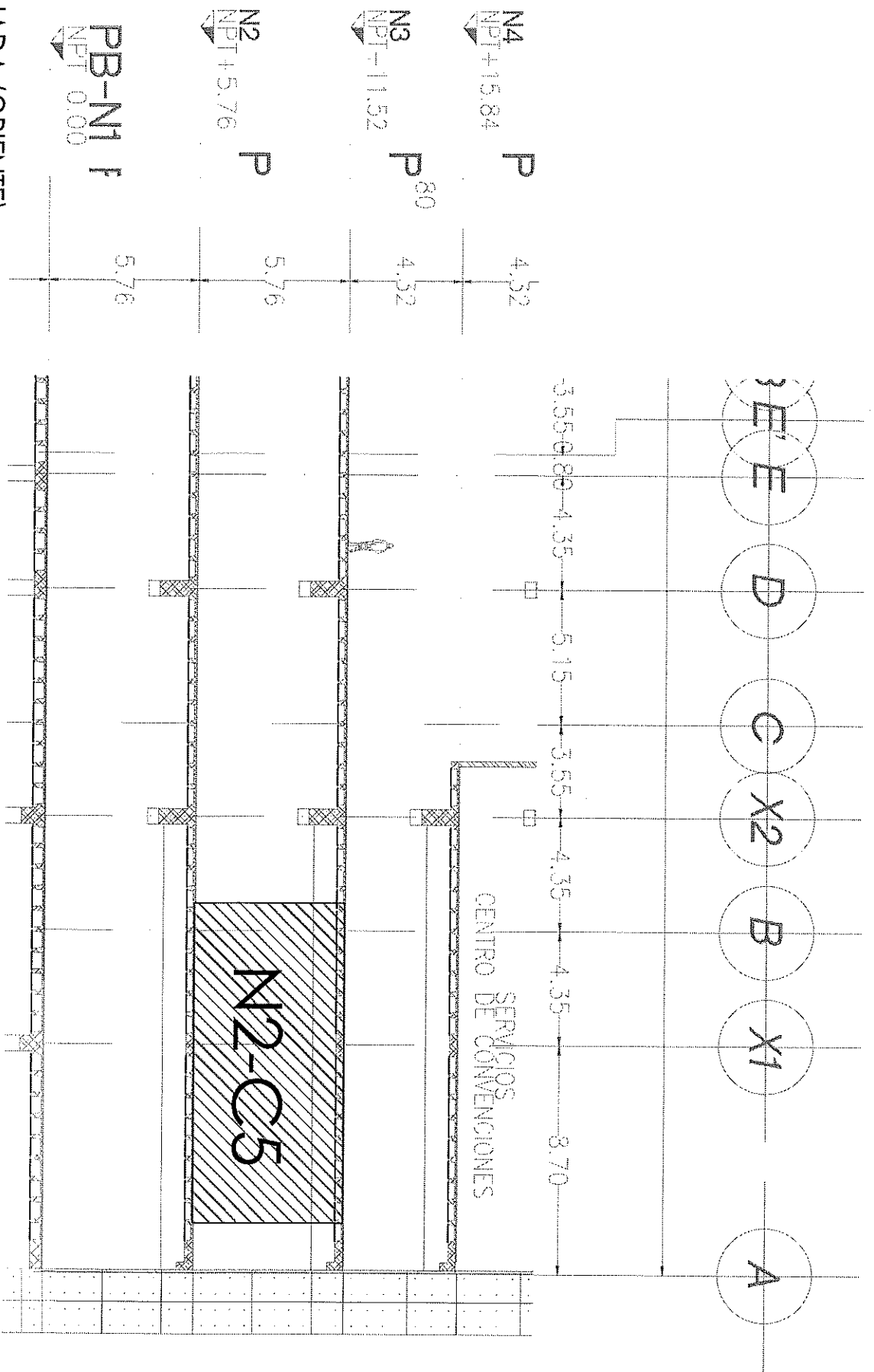
Tabla de Areas

ANR	231.21m ²
-----	----------------------

Cuadro Simbologia



SDU - 044 - 2026



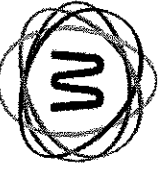
FACHADA (ORIENTE)

ANEXO B2

N2

N2-C5

PABELLÓN



SDU-044-2026

SDU-044-2026

SDU-044-2026

