



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SRA-052-2017



CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO BANCA AFIRME, S.A. NÚMERO 258-2 (DESARROLLO INMOBILIARIO DE USOS MÚLTIPLES) (FIDEICOMISO) "PABELLÓN M", DE FECHA 7 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2013, QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE, EN SU CARÁCTER DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DE SU PRESIDENTE, C. ADRIÁN EMILIO DE LA GARZA SANTOS; C. ELISA ESTRADA TREVIÑO, SÍNDICA SEGUNDA; C. GENARO GARCÍA DE LA GARZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO; C. ANTONIO FERNANDO MARTÍNEZ BELTRÁN, TESORERO MUNICIPAL Y LIC. ELVIRA YAMILETH LOZANO GARZA, SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y POR LA OTRA PARTE EN SU CALIDAD DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C", INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V., REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO ING. SALOMÓN MARCUSCHAMER STAVCHANSKY; QUIENES CUENTAN CON CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE INSTRUMENTO Y OBLIGARSE A TENOR DE LAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. En fecha 7 de noviembre del año 2013, el Municipio de Monterrey, en su calidad de **"Fideicomitente y Fideicomisario "A"** e Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. en su calidad de **"Fideicomitente y Fideicomisario "C"**, suscriben en cumplimiento al **"Fideicomiso"**, un **CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO**, con la finalidad de identificar plenamente y asignar físicamente el área, objeto del **"CONTRATO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA PRIVATIVA"** suscrito por las partes, mediante escritura pública 8,816, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, en fecha 10 de diciembre de 2004, convenio que se adjunta al presente instrumento, así como sus anexos con los planos de ubicación de **"Área Municipal de Oficinas"**, identificados como **Anexo "B"**.
- II. En fecha 14 de octubre de 2016 el **Fideicomitente y Fideicomisario "C"** realizó avalúos del **"Área Municipal de Oficinas"** al Municipio de Monterrey, así como de las áreas que se describen en los planos y memoria descriptiva que se adjuntan al presente como **Anexo "C"**, y que a partir de la suscripción del presente será reconocida en definitiva como el **"Área Municipal de Oficinas"**, sustituyendo a la asignada en el Convenio descrito en el Antecedente inmediato anterior, se adjuntan copia de los avalúos correspondientes y se identifican como **Anexo "D"**.

DECLARACIONES

Declaran de manera conjunta el Fideicomitente y Fideicomisario "A", y Fideicomitente y Fideicomisario "C" por conducto de sus representantes legales, lo siguiente:

[Handwritten signatures and initials]



- a) Que como lo establecen los fines del Fideicomiso, la intención de su constitución por parte de los Fideicomitentes y Fideicomisarios es la detonación de la renovación del centro de la Ciudad de Monterrey, con el fin de regenerarlo como un espacio cultural, de entretenimiento y de negocios de clase mundial.
- b) Que como parte de esos fines del Fideicomiso y como responsable de la comercialización de "Pabellón M", se han realizado sinergias con los negocios que se encuentran en el primer cuadro de la ciudad, con la finalidad de exponer la regeneración de la zona y el dinamismo comercial, como consecuencia de lo anterior, el **Fideicomitente y Fideicomisario "C"** acordó con la tienda Liverpool S.A. de C.V. la posibilidad de interconectar por medio de un puente peatonal, la tienda que se ubica en el Calle Melchor Ocampo esquina con la calle Benito Juárez, con "Pabellón M", en tal hecho, Torre M y Liverpool realizarán la inversión correspondiente, con el objetivo de establecer una sinergia de negocios con la interacción de las dos áreas, en los sucesivo "**Acuerdo Liverpool-Torre M**".
- c) Técnicamente la interconexión entre la tienda Liverpool y Pabellón M únicamente puede darse en el nivel N1, en la parte denominada como Edificio Administrativo, en la esquina de las calles Benito Juárez y Melchor Ocampo, área que se encuentran considerada como parte del "**Área Asignada**" a favor del **Fideicomitente y Fideicomisario "A"**, en tal suerte y en beneficio de la regeneración del área y del esfuerzo para la integración de la zona centro.
- d) Que el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** y el **Fideicomitente y Fideicomisario "C"** estuvieron de acuerdo en la designación del valuador, así como del método o criterio con el cual se llevaron a cabo los avalúos de las áreas, dando como resultado valores similares entre "**Área Municipal de Oficinas**", (acordada en el **CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO** del 7 de noviembre del 2013) y la nueva "**Área Municipal de Oficinas**" que se pretende **modificar mediante el presente instrumento**.
- e) Que las partes se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen al presente Convenio.
- f) Que el C. Adrián Emilio De La Garza Santos, y la C. Elisa Estrada Treviño acreditan su carácter de Presidente Municipal y de Síndica Segunda de la Ciudad de Monterrey, respectivamente, mediante la Constancia de Mayoría emitida por la Comisión Estatal Electoral de fecha 12-doce de junio del 2015-dos mil quince y publicada en el Periódico Oficial del Estado Tomo No. 79-III, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2015-dos mil quince.
- g) Que el C. Genaro García De La Garza, y el C. Antonio Fernando Martínez Beltrán acreditan su carácter de Secretario del Ayuntamiento y Tesorero Municipal respectivamente, con el que comparecen mediante el Nombramiento aprobado por el Ayuntamiento en fecha 31-treinta y uno de octubre del 2015-dos mil quince y publicado en la Gaceta Municipal del Municipio de Monterrey en el Volumen XXI de fecha noviembre-diciembre 2015 y en el Periódico Oficial del Estado número 141 de fecha 06 de noviembre de 2015.



- h) Que la C. Elvira Yamileth Lozano Garza, acredita su personalidad mediante nombramiento otorgado de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2015-dos mil quince.
- i) Que el C. Salomón Marcuschamer Stravchansky acredita su personalidad mediante escritura pública número 12,510-doce mil quinientos diez de fecha 23-veintitrés de julio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Notario Público 111-ciento once, del estado de Nuevo León, Lic. José Javier Leal González, en la cual se le nombra apoderado de Desarrollos Nexxus, S.A. de C.V., y que mediante escritura pública número 13,401-trece mil cuatrocientos uno de fecha 6-seis de mayo del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Notario Público 111-ciento once, del estado de Nuevo León, Lic. José Javier Leal González, se formaliza el acuerdo de modificar la denominación de la Sociedad de Desarrollos Nexxus, S.A. de C.V., al de Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V., persona moral que suscribe el presente convenio.

CLÁUSULAS

I. Las partes acuerdan modificar en los términos que aquí se indican, entendiéndose que se tiene a bien modificar las Cláusulas Primera, Segunda, Sexta, así mismo, adicionar una cláusula más, misma que ocupará el lugar y orden de la cláusula Octava del convenio referido en el **Antecedente I** y adicionalmente la cláusula Novena, la cual reflejará el contenido de la anterior cláusula Octava del previo convenio referido; mediante el presente **CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M"**, acuerdan que fuera de las modificaciones pactadas en este instrumento las demás cláusulas quedan sin cambio alguno y quedarán como se establecieron en el **CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M"**, como si a la letra se insertasen, formando un solo instrumento.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la modificación, objeto del presente convenio, se entiende por las partes que no corresponde a una novación de las obligaciones principales del **CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M"**, toda vez que su objeto únicamente pretende reasignar una parte de las áreas originalmente asignadas en dicho instrumento.

II. Las partes convienen en modificar la **CLÁUSULA PRIMERA** del **CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M"**, de fecha 7-siete de noviembre del 2013-dos mil trece, misma que se transcribe a continuación:

CLÁUSULA PRIMERA DEL CONTRATO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA PRIVATIVA. < PRIMERA.- OBJETO. Las partes acuerdan, por así convenir a sus intereses y en cumplimiento a lo ya autorizado y aprobado en el acta de cabildo número 16 (dieciséis) de fecha 28 (veintiocho) de julio de 2004 (dos mil cuatro) y en la Escritura Pública 8,816 (ocho mil ochocientos dieciséis) referida en el inciso

[Handwritten signatures and initials]



c) de la Declaración Primera que antecede, y solo en lo que respecta a la determinación y asignación de la ubicación espacial de los metros cuadrados de oficinas y cajones de estacionamiento convenidos como contraprestación a cargo de las aportaciones al Fideicomiso efectuadas por la "Fideicomitente y Fideicomisaria A", (sic) misma que quedará en los siguientes términos:

Áreas de oficinas:

- 269.78 m2 (doscientos sesenta y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados) ubicados en el área de oficinas del piso 18-dieciocho de la torre de oficinas de "Pabellón M", en lo sucesivo "Oficinas A";
- 1,761.34 m2 (un mil setecientos sesenta y un punto y treinta cuatro metros cuadrados) ubicados en el área de oficinas que se encuentran en el edificio entre las calles M. Ocampo y B. Juárez, en lo sucesivo "Oficinas B";

50 (cincuenta) cajones de estacionamiento:

- 9 (nueve) relacionados y ubicados en el área correspondiente a las "Oficinas A", de los cuales 5 (cinco) serán asignados en la zona que en su momento en el proyecto se delimita por parte del "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "C". como área de asignación especial. Los 4 (cuatro) restantes serán delimitados en el momento de la suscripción del respectivo Contrato de Régimen de Condominio.
- 41 (cuarenta y uno) relacionados y ubicados en el área correspondiente a las "Oficinas B". Los cuáles serán delimitados en su momento, una vez que se suscriba el respectivo Contrato de Régimen de Condominio.

Las áreas anteriores que se describen e identifican claramente en los planos que se adjuntan al presente acto bajo el rubro de **Anexo 1**, en lo sucesivo las áreas de Oficinas A, como Oficina B, y los 50 cajones de estacionamiento, se denominarán en su conjunto como "Área Municipal de Oficinas" y que son considerados para las partes firmantes, como parte integral del presente Convenio y los cuales una vez firmados los documentos del **Anexo 1**, por cada una de ellas se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

El "Área Municipal de Oficinas" (área señalada en el citado Anexo 1), será entregada por la "Fideicomitente y Fideicomisaria C" a favor del "Fideicomitente y Fideicomisario A" con los acabados y funcionalidades, descritas y pactadas en el documento que se anexa a la presente bajo el rubro de **Anexo 2**, el cual firmado por cada una de las partes se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase; reconociendo las partes que dichos acabados y funcionalidades serán económicamente soportadas única y exclusivamente por el "Fideicomitente y Fideicomisario "C", quien en este acto se compromete a entregar las áreas en comento bajo la modalidad de proyecto "Llave en Mano", tal como se describe en el anexo respectivo.

Las partes acuerdan que una vez determinada el "Área Municipal de Oficinas" dentro del "Pabellón M", Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ("Fideicomitente y Fideicomisario C"), por sí o a través de terceros reconoce y acepta obligarse a no sujetar dicha área a venta y/u oferta comercial alguna

[Handwritten signatures and initials]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



frente a terceros (incluyendo cualquier tipo de promoción comercial), por lo que una vez terminada ésta, se entenderá área reservada y exclusiva del Municipio de Monterrey ("Fideicomitente y Fideicomisario A").

Para el caso en el que el "Fideicomitente y Fideicomisario C" no cumpla con lo establecido por la presente cláusula, el "Fideicomitente y Fideicomisario A" determinará las medidas que considere pertinentes para hacer valer lo que a su derecho convenga. >

La anterior cláusula transcrita, se modifica por medio de este instrumento para quedar en los términos siguientes:

PRIMERA.- OBJETO. Las partes acuerdan determinar y asignar la ubicación espacial de los metros cuadrados de oficinas y cajones de estacionamiento convenidos como contraprestación por las aportaciones al "Fideicomiso" efectuadas por el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"**, según lo referido en el **inciso c)** de las **Declaraciones**, por así convenir a sus intereses y en estricto cumplimiento a lo ya autorizado y delimitado en el acta de cabildo número 16-dieciséis de fecha 28-veintiocho de julio de 2004-dos mil cuatro y en la escritura pública 8816-ocho mil ochocientos dieciséis, misma ubicación que quedará en los siguientes términos:

Áreas de oficinas:

- 244.59 m²-doscientos cuarenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados ubicados en el área de oficinas del piso 21-veintiuno de la torre de oficinas de "**Pabellón M**", en lo sucesivo "**Oficinas A**";
- 1,832.34 m²-mil ochocientos treinta y dos punto treinta y cuatro metros cuadrados; los cuales se integran por 670 m²-seiscientos setenta metros cuadrados ubicados en el área que se identificada como Planta Oficinas N3-tres y en la Planta Oficinas N9-nueve, 1,162.34 m²-mil ciento sesenta y dos punto treinta y cuatro metros cuadrados, en lo sucesivo "**Oficinas B**";

50-cincuenta cajones de estacionamiento:

- 9-nueve relacionados y ubicados en el área correspondiente a las "**Oficinas A**", de los cuales 5-cinco serán asignados en la zona que en su momento en el proyecto se delimite por parte del **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "C"**, como área VIP.
- 41-cuarenta y uno relacionados y ubicados en el área correspondiente a las "**Oficinas B**".

Las áreas anteriores que se describen e identifican claramente en los planos que se adjuntan al presente acto bajo el rubro de **Anexo "C"**, es decir la "**Área Municipal de Oficinas**" y que son



considerados para las partes firmantes, como parte integral del presente convenio y los cuales una vez firmados los documentos del **Anexo "C"**, por cada una de ellas se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

El "**Área Municipal de Oficinas**", será entregada por la **Fideicomitente y Fideicomisaria "C"** a favor del **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** en los términos con los acabados y funcionalidades, las cuales serán descritas y pactadas en el documento que se anexa a la presente bajo el rubro de **Anexo "C"**, el cual firmado por cada una de las partes se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase; reconociendo las partes que dichos acabados y funcionalidades serán económicamente soportadas única y exclusivamente por el **Fideicomitente y Fideicomisario "C"**, quien en este acto se compromete a entregar las áreas en comento bajo la modalidad de proyecto "Llave en Mano", tal como se describe en el anexo respectivo.

Acordada el "**Área Municipal de Oficinas**" dentro del "**Pabellón M**", Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V., **Fideicomitente y Fideicomisario "C"**, por sí o a través de terceros reconoce y acepta obligarse a no sujetar dicha área a venta y/u oferta comercial alguna frente a terceros (incluyendo cualquier tipo de promoción comercial), por lo que una vez terminada ésta, se entenderá área reservada y exclusiva del Municipio de Monterrey, **Fideicomitente y Fideicomisario "A"**.

Para el caso en el que el **Fideicomitente y Fideicomisario "C"** no cumpla con lo establecido en la presente cláusula, el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** determinará las medidas que considere pertinentes para hacer valer lo que a su derecho convenga.

III. Las partes convienen en modificar la **CLÁUSULA SEGUNDA del CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M"**, misma que se transcribe a continuación:

CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA PRIVATIVA.- <SEGUNDA-ACUERDO IRREVOCABLE. Las partes acuerdan que el conjunto de "Área Municipal de Oficinas" ha sido asignado y ubicado espacialmente de forma irrevocable tal como aparece en los Anexos 1 y 2 de este instrumento, por lo que en este acto reconocen que con esta asignación se ha delimitado su contraprestación.

Las partes acuerdan que la entrega física y jurídica del "Área Municipal de Oficinas" en las condiciones aquí pactadas, así como con todos los derechos que dichas Áreas conlleven, se realizará una vez que se concluya la construcción de "Pabellón M". Previo lo anterior, , (sic) deberá mediar Acta de Comité Técnico de Fideicomiso, en la cual se acredite la materialización de la contraprestación, la cual deberá ser en los términos de la aportación realizada en su momento por el Municipio de Monterrey al Fideicomiso.

[Handwritten signatures and initials]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SRA-052-2017



Las partes a su vez acuerdan, en virtud de que el "Fideicomitente y Fideicomisario A" será en su momento propietario de las "Áreas Municipales de Oficinas", éste se obliga a respetar y ajustarse a la normatividad del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se acuerde para Pabellón M.

Así también el "Fideicomitente y Fideicomisario A" se obliga de forma irrevocable con el "Fideicomitente y Fideicomisario C", a que el área específica de 269.78 m² (doscientos sesenta y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados) que se le asigna en el piso 18 (dieciocho) esquina nororiente de la Torre de Oficinas "A" referida en el Anexo 1, únicamente podrá ser utilizada como Oficina Ejecutiva de la Administración Municipal, por lo que bajo ninguna circunstancia y/o medio legal, podrá el anterior ya sea forma directa o por medio de terceros dar el uso para establecer una oficina que brinde servicio o trámites al público en general, lo anterior en virtud que el flujo de gente que pudiera entrar a la Torre de Oficina "A", comprometería la operatividad normal y adecuada de los accesos y uso de elevadores de la Torre de Oficinas "A". Así mismo las partes acuerdan que la misma restricción de uso referida en el párrafo anterior, se indicará en el Régimen de Propiedad en Condominio y reglamento de la Torres de Oficinas "A", al cual se sujetarán todos los propietarios, arrendatarios y/o usuario de la misma.>

La anterior cláusula transcrita, se modifica por medio de este instrumento para quedar en los términos siguientes:

SEGUNDA.- ACUERDO IRREVOCABLE. Las partes acuerdan que la ubicación del "**Área Municipal de Oficinas**" ha sido asignada y delimitada de forma irrevocable tal como aparece en el **Anexo "C"**, de este instrumento, por lo que en este acto reconocen que con esta asignación se ha delimitado su contraprestación pactada, no teniendo derecho más que reclamar por concepto de su contraprestación pactada, frente al "**Fideicomiso**", ni al **Fideicomitente y Fideicomisario "C"**, sino lo únicamente establecido en la Escritura Pública referida en la **Declaración c)**, así como la ubicación y términos y condiciones en que se entregará dichas áreas, mismas que quedan señaladas en los **Anexos "C" y "D"**.

Las partes acuerdan que la entrega física y jurídica del "**Área Municipal de Oficinas**" otorgada al Municipio en las condiciones aquí pactadas, así como con todos los derechos que dichas Áreas conlleven, se realizará una vez que se concluya la construcción de "**Pabellón M**".

Las partes a su vez acuerdan, en virtud de que el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** será en su momento propietario de "**Área Municipal Asignada**", ésta se obliga a respetar y ajustarse a la normatividad del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se acuerde para "**Pabellón M**", estableciendo como una obligación a partir de la fecha de entrega de las Oficinas, el pago mensual de la cuota de mantenimiento de áreas comunes, en proporción al área de **Oficinas A y Oficinas B**, es decir 2,076.93 m² (dos mil setenta y seis punto noventa y tres metros cuadrados), cuota que se fija, durante los primeros 12-doce meses contados a partir de la fecha de Entrega de las Oficinas, en \$47.00 (cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.) más IVA por metro cuadrado de las **Oficinas A y Oficinas B**, es decir el importe mensual total a pagar por el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** por concepto de cuota de mantenimiento de áreas

[Firmas manuscritas]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SRA-052-2017



comunes, será la cantidad que resulte de multiplicar los 2,076.93 m² (dos mil setenta y seis punto noventa y tres metros cuadrados) correspondientes a las **Oficinas A y Oficinas B** por la cantidad de \$47.00 (cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.) más IVA, es decir \$113,234.22 (Ciento trece mil doscientos treinta y cuatro pesos 22/100 M.N.); pasado el plazo de los 12-doce meses señalados en el presente párrafo, la cantidad de \$47.00 (cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.) se actualizará anualmente conforme lo señale la Asamblea de Condóminos del Régimen de Propiedad en Condominio; en el entendido que dicha actualización para el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** no podrá ser mayor al incremento de un año a otro del Índice Nacional de Precios al Consumidor multiplicado por dos. La cuota de mantenimiento fue señalada por la empresa administradora del **"Pabellón M"**, misma que fue designada por la **Fideicomitente y Fideicomisaria "C"**.

Así también el **Fideicomitente y Fideicomisario "A"** se obliga de forma irrevocable con el **Fideicomitente y Fideicomisario "C"**, a que el área específica de 244.59 m²-doscientos cuarenta y cuatro metros y cincuenta y nueve centímetros cuadrados, que se le asigna en el piso 21-veintiuno esquina nororiente de la Torre de Oficinas de Pabellón referida en el **Anexo "C"** del plano Área "A" como **N21 OFICINA**, únicamente podrá ser utilizada como Oficina Ejecutiva de la Administración Pública Municipal, por lo que bajo ninguna circunstancia y/o medio legal, podrá el Fideicomitente y Fideicomisario "A" ya sea de forma directa o por medio de terceros dar el uso para establecer una oficina que brinde servicio o trámites al público en general, lo anterior en virtud que el flujo de gente que pudiera entrar a la Torre de Oficina de **"Pabellón M"**, comprometería la operatividad normal y adecuada de los accesos y uso de elevadores de la Torre de Oficinas de **"Pabellón M"**. Así mismo las partes acuerdan que la misma restricción de uso referida en el párrafo anterior, se indicará en el Régimen de Propiedad en Condominio y reglamentos de la Torre de Oficinas de **"Pabellón M"**, al cual se sujetarán todos los propietarios, arrendatarios y/o usuarios de la misma.

IV. Las partes convienen en modificar la **CLÁUSULA SEXTA del CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M"**, misma que se transcribe a continuación:

CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA PRIVATIVA.- <SEXTA.- DOMICILIOS. Las partes pactan que cualquier aviso, requerimiento u otra comunicación que se requiera o sea necesaria, en cumplimiento de cualquier disposición del presente Contrato, se hará constar por escrito y deberá ser dirigido a las direcciones que las partes a continuación indican:

Municipio de Monterrey, Nuevo León

Palacio Municipal, Ocampo y Zaragoza, S/N, Monterrey, Nuevo León.

Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V.

Boulevard Antonio L. Rodríguez No. 2850, piso PH3.

Col. Santa María, Monterrey, Nuevo León.>



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SRA-052-2017



La anterior cláusula transcrita, se modifica por medio de este instrumento para quedar en los términos siguientes:

SEXTA.- DOMICILIOS. Las partes pactan que cualquier aviso, requerimiento u otra comunicación que se requiera o sea necesaria, en cumplimiento de cualquier disposición del presente Convenio, se hará constar por escrito y deberá ser dirigido a las direcciones que las partes a continuación indican:

Municipio de Monterrey, Nuevo León

Palacio Municipal de Monterrey, Zaragoza, S/N, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León.

Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V.

Avenida Juárez 1102-mil ciento dos, Torre Invercap, Piso 3-tres, Colonia Centro, C.P. 64,000, Monterrey, Nuevo León.

V. Las partes convienen en modificar la CLÁUSULA OCTAVA del CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M", misma que se transcribe a continuación:

CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA PRIVATIVA.- <OCTAVA-SOMETIMIENTO JURISDICCIONAL. Para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de este instrumento, las partes se someten expresamente y de común acuerdo a la jurisdicción de los Tribunales competentes en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, con residencia en la Ciudad de Monterrey, y a las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones legales vigentes en dicha Entidad, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón que pudiere corresponderles. >

La anterior cláusula transcrita, se modifica por medio de este instrumento para quedar en los términos siguientes:

OCTAVA.- INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V., EN SU CALIDAD DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "C", se obliga mediante este instrumento a gestionar frente a Banca Afirme, S.A. como Fiduciaria del Fideicomiso 258-2 proceda a escriturar a favor del Municipio de Monterrey, las áreas asignadas a las que se hace referencia en el ANEXO "C", una vez que queda constituido el Régimen en Condominio y sus modificaciones al que se hace referencia en el CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE CONVENCIONES, ADMINISTRATIVOS, COMERCIAL, DE ENTRETENIMIENTO Y SERVICIOS (Usos Múltiples).



VI. Las partes convienen en adicionar la CLÁUSULA NOVENA al CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M", misma que se quedará en los términos siguientes:

NOVENA.- SOMETIMIENTO JURISDICCIONAL. Para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de este instrumento, las partes se someten expresamente y de común acuerdo a la jurisdicción de los Tribunales competentes en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, con residencia en la Ciudad de Monterrey, y a las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones legales vigentes en dicha Entidad, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón que pudieren corresponderles.

VII. Las partes convienen, con la finalidad de dar cumplimiento a lo estipulado por el punto 11 de la Cláusula Sexta del Contrato del "Fideicomiso", así como para formalizar la suscripción del presente, que el presente Convenio sea ratificado ante Fedatario Público, corriendo tal acto a cargo del Fideicomitente y Fideicomisario "C", así como la comunicación del contenido del presente Convenio de manera formal a la "Fiduciaria" para que ésta facilite la ejecución del presente acuerdo.

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcance legal del presente convenio, el cual consta de 13-trece páginas por una sola de sus caras, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad por cuadruplicado el día 04-cuatro de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

LIC. ADRIAN EMILIO DE LA GARZA SANTOS
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. ELISA ESTRADA TREVIÑO
SÍNDICA SEGUNDA

LIC. GENARO GARCÍA DE LA GARZA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SRA-052-2017



DR. ANTONIO FERNANDO MARTÍNEZ BELTRÁN
TESORERO MUNICIPAL

LIC. E. YAMILETH LOZANO GARZA
SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN

**"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "C"
INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.**

ING. SALOMÓN MARCUSCHAMER STAVCHANSKY
REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.

TESTIGOS

ING. SAMUEL KLEÍN MARCUSCHAMER

LIC. ISRAEL RODAL ESPINOZA

ÚLTIMA HOJA 11-ONCE DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO BANCA AFIRME, S.A. NÚMERO 258-2 (DESARROLLO INMOBILIARIO DE USOS MÚLTIPLES) (FIDEICOMISO) "PABELLÓN M", QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE, EN SU CARÁCTER DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A", EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN; POR OTRA PARTE EN SU CALIDAD DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "C", INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V. EN FECHA ,04-CUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2016-DOS MIL DIECISÍS, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

ANEXO "B" DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DE FECHA 04-CUATRO DE NOVIEMBRE DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS.

CONVENIO COMPLEMENTARIO ORIGINAL DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO



2/2/19

CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO BANCA AFIRME, S.A. NÚMERO 258-2 (DESARROLLO INMOBILIARIO DE USOS MÚLTIPLES) "PABELLÓN M", QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE, EN SU CARÁCTER DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA LIC. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES, PRESIDENTA MUNICIPAL; LA LIC. IRASEMA ARRIAGA BELMONT, SÍNDICO SEGUNDO DEL AYUNTAMIENTO; LA LIC. SANDRA ELIZABETH PÁMANES ORTIZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO; Y EL C.P. RAFAEL SERNA SÁNCHEZ, TESORERO MUNICIPAL; POR OTRA PARTE COMPARECE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V. (ANTES GRUPO LEYOR, S.A. DE C.V.) EN SU CALIDAD DE "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C", REPRESENTADO EN ACTO POR EL ING. SALOMÓN MARCUSCHAMER STAVCHANSKY; QUIENES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declaran de manera conjunta el Fideicomitente y Fideicomisario "A", y Fideicomitente y Fideicomisario "C" por conducto de sus representantes legales, lo siguiente:

- a) Que en fecha de 10 de diciembre del año 2004, se constituyó un Fideicomiso con Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero en su calidad de "Fiduciaria" y en su calidad de Fideicomitentes y Fideicomisarios: el Municipio de Monterrey, Nuevo León ("Fideicomitente y Fideicomisario A"); el Patronato de Beneficio Universitario, hoy en día Universidad Autónoma de Nuevo León ("Fideicomitente y Fideicomisario B"), y; Grupo Leyer, S.A. de C.V., hoy día Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ("Fideicomitente y Fideicomisario C") en adelante el "Fideicomiso", mismos que en conjunto aportaron al Fideicomiso en comento, una serie de inmuebles con la finalidad de realizar en los mismos, un centro de convenciones, administrativo, comercial, de entretenimiento y servicios, estableciéndose dentro del Fideicomiso que, en virtud de tener la capacidad técnica y económica para desarrollar el proyecto, el "Fideicomitente y Fideicomisario C" sea el facultado para desarrollar, en los términos que mejor considere, un Proyecto Inmobiliario.
- b) Que el fin principal del "Fideicomiso", es llevar a cabo el diseño, desarrollo, construcción y habilitación de un pabellón inmobiliario que contenga oficinas, hotel, área comercial, centro de convenciones, un auditorio de primer nivel, es decir un desarrollo inmobiliario de usos múltiples de talla mundial, en lo sucesivo denominado "Pabellón M", y que con el desarrollo de éste, se estableciera de forma definitiva la regeneración del primer cuadro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- c) Que en fecha 10 de diciembre del año 2004, en cumplimiento a lo establecido en el Contrato de "Fideicomiso", mediante Escritura Pública con número 8,816, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, se suscribió por parte del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisario A"; y por otra parte en su momento Grupo Leyer, hoy en día Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. en su calidad de "Fideicomitente y Fideicomisario C", un Contrato de Asignación de Áreas Privativas dentro del "Pabellón M" en el cual pactaron la contraprestación a favor del Municipio de Monterrey, en su calidad de "Fideicomisario A" y por sus aportaciones al "Pabellón M", en donde se estableció que el "Fideicomitente y Fideicomisario A"

000001

19.

recibirá con cargo a las contraprestaciones correspondientes a sus aportaciones, la cantidad total aproximada de 4,000.00 m²(cuatro mil metros cuadrados) de construcción que se componen de: a) "2,000.00 m²(dos mil metros cuadrados) de construcción de oficinas (área privativa), ubicadas en el edificio de oficinas que construirá la FIDEICOMISARIA Y FIDEICOMITENTE C, en los inmuebles objeto del FIDEICOMISO"; b) "50 (cincuenta) cajones de estacionamiento, que estarán ubicados en el referido edificio"; así como la parte alícuota proporcional de las áreas comunes correspondientes a la antes citadas áreas privativas y cajones de estacionamientos. Sin embargo en la escritura pública en comento no se determinó la ubicación espacial de dichos 4,000.00 m² (cuatro mil metros cuadrados) dentro del inmueble que comprende el proyecto "Pabellón M".

- d) Que dando cumplimiento a lo pactado en el "Fideicomiso", y en la Escritura Pública mencionada en el inciso "c)" de estas Declaraciones, las partes tienen a bien acordar, en los términos que más adelante se indican, la ubicación espacial de los metros cuadrados que le corresponderán al Municipio de Monterrey, Nuevo León ("Fideicomitente y Fideicomisario "A") en términos del inciso anterior.
- e) Que las partes se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen al presente Convenio. Y se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. Las partes acuerdan, por así convenir a sus intereses y en cumplimiento a lo ya autorizado y acordado en el acta de cabildo número 16 (dieciséis) de fecha 28 (veintiocho) de julio de 2004 (dos mil cuatro) y en la Escritura Pública 8816 (ocho mil ochocientos dieciséis) referida en el inciso c) de la Declaración I (primera) que antecede, y solo en lo que respecta a la determinación y asignación de la ubicación espacial de los metros cuadrados de oficinas y cajones de estacionamiento convenidos como contraprestación a cargo de las aportaciones al Fideicomiso efectuadas por la "Fideicomitente y Fideicomisaria A", , misma que quedará en los siguientes términos:

Áreas de oficinas:

- 269.78 m² (doscientos sesenta y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados) ubicados en el área de oficinas del piso 18-(décimo octavo) de la torre de oficinas de Pabellón M, en lo sucesivo "Oficinas A";
- 1,761.34 m² (mil setecientos sesenta y un punto treinta y cuatro metros cuadrados) ubicados en el área de oficinas que se encuentran en el edificio entre las calles M. Ocampo y B. Juárez, en lo sucesivo "Oficinas B";

50 (cincuenta) cajones de estacionamiento:

- 9 (nueve) relacionados y ubicados en el área correspondiente a las "Oficinas A", de los cuales 5 (cinco) serán asignados en la zona que en su momento en el proyecto se delimite por parte del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "C", como área de asignación especial. Los 4 (cuatro) restantes serán delimitados en el momento de la suscripción del respectivo Contrato de Régimen de Condominio.

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page, including a stamp with the number 00000 and a date 1/14/17.

- 41 (cuarenta y uno) relacionados y ubicados en el área correspondiente a las "Oficinas B". Los cuáles serán delimitados en su momento, una vez que se suscriba el respectivo Contrato de Régimen de Condominio.

Las áreas anteriores que se describen e identifican claramente en los planos que se adjuntan al presente acto bajo el rubro de **Anexo 1**, en lo sucesivo tanto las áreas de Oficinas A, como Oficinas B y los 50 cajones de estacionamiento, se denominarán en su conjunto como "Área Municipal de Oficinas" y que son considerados para las partes firmantes, como parte integral del presente Convenio y los cuales una vez firmados los documentos del Anexo 1, por cada una de ellas se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

El "Área Municipal de Oficinas" (área señalada en el citado Anexo 1), será entregada por la "Fideicomitente y Fideicomisaria C" a favor del "Fideicomitente y Fideicomisario A" con los acabados y funcionalidades, descritas y pactadas en el documento que se anexa a la presente bajo el rubro de **Anexo 2**, el cual firmado por cada una de las partes se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase; reconociendo las partes que dichos acabados y funcionalidades serán económicamente soportadas única y exclusivamente por el "Fideicomitente y Fideicomisario C", quien en este acto se compromete a entregar las áreas en comento bajo la modalidad de proyecto "Llave en mano", tal como se describe en el anexo respectivo.

Las partes acuerdan que una vez determinada el "Área Municipal de Oficinas" dentro del "Pabellón M", Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ("Fideicomitente y Fideicomisario C") por sí o a través de terceros reconoce y acepta obligarse a no sujetar dicha área a venta y/u oferta comercial alguna frente a terceros (incluyendo cualquier tipo de promoción comercial), por lo que una vez terminada ésta, se entenderá área reservada y exclusiva del Municipio de Monterrey ("Fideicomitente y Fideicomisario A").

Para el caso en el que el "Fideicomitente y Fideicomisario C" no cumpla con lo establecido por la presente cláusula, el "Fideicomitente y Fideicomisario A" determinará las medidas que considere pertinentes para hacer valer lo que a su derecho convenga.

SEGUNDA.- ACUERDO IRREVOCABLE. Las partes acuerdan que el conjunto de "Área Municipal de Oficinas" ha sido asignado y ubicado espacialmente de forma irrevocable tal como aparece en los **Anexos 1 y 2** de este instrumento, por lo que en este acto reconocen que con esta asignación se ha delimitado su contraprestación.

Las partes acuerdan, que la entrega física y jurídica del "Área Municipal de Oficinas" en las condiciones aquí pactadas, así como con todos los derechos que dichas Áreas conlleven, se realizará una vez que se concluya la construcción de Pabellón M. Previo lo anterior, , deberá mediar Acta de Comité Técnico de Fideicomiso, en la cual se acredite la materialización de la contraprestación , la cual deberá ser en los términos de la aportación realizada en su momento por el Municipio de Monterrey al Fideicomiso.

Las partes a su vez acuerdan, en virtud de que el "Fideicomitente y Fideicomisario A" será en su momento propietario de las "Áreas Municipales de Oficinas", éste se obliga a respetar y ajustarse a la normatividad del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se acuerde para Pabellón M.

Así también el "Fideicomitente y Fideicomisario A" se obliga de forma irrevocable con el "Fideicomitente y Fideicomisario C", a que el área específica de 269.78 m2 (doscientos sesenta y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados), que se le asigna en el piso 18

000000
2/19/18

(dieciocho) esquina nororiente de la Torre de Oficinas "A" referida en el Anexo 1, únicamente podrá ser utilizada como Oficina Ejecutiva de la Administración Municipal, por lo que bajo ninguna circunstancia y/o medio legal, podrá el anterior ya de sea forma directa o por medio de terceros dar el uso para establecer una oficina que brinde servicio o trámites al público en general, lo anterior en virtud que el flujo de gente que pudiera entrar a la Torre de Oficina "A", comprometería la operatividad normal y adecuada de los accesos y uso de elevadores de la Torre de Oficinas "A". Así mismo las partes acuerdan que la misma restricción de uso referida en el párrafo anterior, se indicará en el Régimen de Propiedad en Condominio y reglamentos de la Torre de Oficinas "A", al cual se sujetarán todos los propietarios, arrendatarios y/o usuario de la misma.

TERCERA.- FORMALIZACIÓN DEL ACUERDO. Con la finalidad de dar cumplimiento a lo estipulado por el punto 11 de la Cláusula Sexta del Contrato del "Fideicomiso", las partes reconocen y aceptan que correrá a cargo del "Fideicomitente y Fideicomisario "C" la respectiva Ratificación de firmas ante Fedatario Público del presente Instrumento, así como también la comunicación del contenido de este Convenio de manera formal a la "Fiduciaria" para que ésta facilite la ejecución del presente acuerdo.

CUARTA.- AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD. Las partes reconocen que en la celebración del presente instrumento no medió error, dolo, lesión, violencia, mala fe, ignorancia, inexperiencia o incapacidad, motivo por el cual expresamente renuncian a la acción rescisoria y al plazo que la ley concede para ejercitarla. Por tanto, las partes contratantes reconocen que en el presente acto no hay vicio alguno del consentimiento que dé motivo a su nulidad, ni se enriquece ninguna de ellas en detrimento de las otras.

QUINTA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Las partes acuerdan que los títulos que se han incluido en cada Cláusula del presente instrumento, son tan sólo para referencia y fácil manejo de las mismas, por lo que no deberán tener ninguna trascendencia en su interpretación.

SEXTA.- DOMICILIOS. Las partes pactan que cualquier aviso, requerimiento u otra comunicación que se requiera o sea necesaria, en cumplimiento de cualquier disposición del presente Contrato, se hará constar por escrito y deberá ser dirigido a las direcciones que las partes a continuación indican:

Municipio de Monterrey, Nuevo León

Palacio Municipal, Ocampo y Zaragoza, sin número, Monterrey, Nuevo León.

Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V.

Boulevard Antonio L. Rodríguez No. 2850, piso PH3.
Col. Santa María, Monterrey, Nuevo León.

SÉPTIMA.- PREVALENCIA DEL FIDEICOMISO Y PREVIA ASIGNACIÓN. Toda vez que el presente instrumento tiene como objeto ahondar en los detalles no precisados en el Fideicomiso, ni en la escritura pública descrita en el inciso c) de las declaraciones de este Convenio, es que todo lo que aquí no se encuentre convenido se entenderá sometido a los términos del propio "Fideicomiso" y de la citada escritura de asignación previa, los cuales prevalecerán y continuarán su vigencia hasta la conclusión total de los fines del "Fideicomiso".

000007/19/08

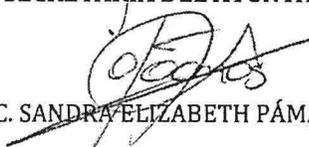
OCTAVA.- SOMETIMIENTO JURISDICCIONAL. Para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de este instrumento, las partes se someten expresamente y de común acuerdo a la jurisdicción de los Tribunales competentes en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, con residencia en la Ciudad de Monterrey, y a las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones legales vigentes en dicha Entidad, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón que pudiere corresponderles.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal de este contrato, lo firman de entera conformidad, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 7 de noviembre del año 2013.

"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A""
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

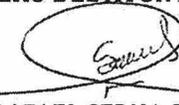
PRESIDENTA MUNICIPAL


LIC. MARGARITA ALICIA ARELLANES
CERVANTES
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

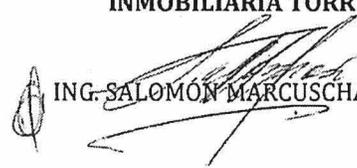

LIC. SANDRA ELIZABETH PÁMANES ORTIZ

SÍNDICO SEGUNDO


LIC. IRASEMA AERIAGA BELMONT
TESORERO DEL AYUNTAMIENTO


C.P. RAFAEL SERNA SÁNCHEZ

"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "C""
INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.


ING. SALOMÓN MARCUSCHAMER STAVCHANSKY

000000

ANEXO 1

El presente anexo forma parte integral del CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS mismo que se compone de las siguientes partes:

1. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "A" (TORRE)
2. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUAREZ)
3. ESTACIONAMIENTO
4. RESUMEN DE AREAS
5. PLANOS DE REFERENCIA

1. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "A" (TORRE)

Torre

La "Torre" cuenta con 52 niveles, desde el sótano -3 hasta el Pent-house.

Nivel E-3 al E3	Estacionamiento, áreas de servicios, equipos e instalaciones y Motor lobby.
Nivel 1	Acceso principal, recepción de hotel, acceso generales.
Nivel 2 al 5	Área comercial
Nivel 6 al 17	Hotel
Nivel 18	Oficina Municipio/ Oficinas particulares
Nivel 19 al 45	Oficinas particulares
Nivel 46 al 47	Club Ejecutivo/ Restaurante/Bar
Azotea	Helipuerto

Elementos de áreas comunes de Oficinas

- Vestíbulos con acabados (piso y pintura).
- 6 elevadores para 18 personas marca KONE.
- Un montacargas con capacidad hasta de 2000 kg.
- Escalera de emergencia presurizada con paredes y techos de concreto gris aparente, puertas y controles de seguridad.
- Vestíbulos y baños completamente terminados, piso, pintura y equipo.

Oficinas Municipio De Monterrey

El área destinada al Municipio de Monterrey dentro de la Torre es de 269.78 m², incluyendo circulaciones verticales y vestíbulos. Con un altura de 3.85 metros.

2. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUAREZ)

000006

Las oficinas "B" se entregarán al H. Municipio de Monterrey dentro del edificio Ocampo-Juárez que estará ubicado en la esquina de las calles Benito Juárez y Melchor Ocampo, dentro del complejo de usos mixtos "PABELLÓN M" en el Centro de la Ciudad de Monterrey.

El edificio Ocampo-Juarez cuenta con 11 niveles, con plantas de 715.65 m2 totales, de los cuales 670.19 m2 son áreas útiles.

Nivel -3	Estacionamiento
Nivel -2	Estacionamiento
Nivel -1	Estacionamiento
Nivel 1 (PB)	Comercio
Nivel 2	Comercio- Servicios de Auditorio- Oficinas Universidad Autónoma de Nuevo León
Nivel 3	Oficinas Municipio de Monterrey- Servicios del Auditorio
Nivel 4	Servicios del Auditorio
Nivel 5	Oficinas Municipio de Monterrey
Nivel 6	Oficinas Municipio de Monterrey
Nivel 7	Oficinas de administración
Nivel 8	Acceso a Centro de Convenciones

Elementos de áreas comunes

- Vestíbulos con acabados (piso y pintura).
- 2 elevadores para 18 personas marca KONE.
- Escalera de emergencia presurizada con paredes y techos de concreto gris aparente, puertas y controles de seguridad.

Oficinas Municipio De Monterrey

El área útil destinada al Municipio de Monterrey dentro del Edificio Ocampo-Juárez es de 1,761.34m2, distribuida de la siguiente manera: 420.66 m2 en el nivel 3, 670.19m2 en el nivel 5 y 670.19 m2 en el nivel 6, todos con una altura libre entre losas de 3.85 metros.

3. ESTACIONAMIENTO

El proyecto "PABELÓN M" cuenta con 2400 cajones de estacionamiento distribuidos en 6 niveles.

Nivel -3
 Nivel -2
 Nivel -.1
 Nivel 1 (PB)
 Nivel 2
 Nivel 3

Como complemento a los m2 de oficinas, se entregarán 50 cajones de estacionamiento y se asignará su ubicación dentro del documento de régimen en condominio.

000007

ANEXO 2

El presente anexo forma parte integra del CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS mismo que se compone de las siguientes partes:

1. DETALLE Y ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE OFICINAS "A" (TORRE)
2. DETALLE Y ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUAREZ)
3. ESPECIFICACIONES DE ESTACIONAMIENTO

1. DETALLE Y ESPECIFICACIONES OFICINAS "A" (TORRE)

Los 269.78 m2 ubicados en las oficinas "A" es decir en la Torre se entregarán de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Aislante contra incendio tipo colchoneta instalado en fachada.
- Sistema contra incendio.
- Sistema de detección de incendio.
- Sistema de seguridad CCTV.
- Equipos terminales de aire acondicionado instalado y con ductos(Fan &Coil).
- Fachada de cristal.
 - o Cristal duovent con baja emisividad marca Viracon en área de visión.
 - o Cristal sencillo de no visión en área de losas (Espandrel).
- Las oficinas se entregarán con piso cerámico, plafón e iluminación de acuerdo al layout que presente formalmente y por escrito el Municipio y apruebe el desarrollador.
- Piso cerámico nacional instalado a elegir por el Municipio de Monterrey entre por lo menos tres opciones presentadas por el Fideicomitente C, incluye empastado.
- Plafón registrable 61 x 61 con suspensión DONN-DX 15/16 Incluye Colganteo a Losa con anclas, fulminante y material.

2. DETALLE Y ESPECIFICACIONES OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUAREZ)

Los 1,761.34m2 ubicados en las oficinas "B" es decir en el Edificio Ocampo-Juárez se entregarán de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Muros estructurales de concreto gris aparente.

000008

- Oficinas sin muros perimetrales ni divisorios.
- Piso de concreto gris aparente, rebosado, preparado para recibir empastado y acabado.
- Cielos de concreto gris aparente, casetonada, sin plafón.
- Preparaciones para instalaciones eléctricas a pie de oficina.
- Preparaciones para instalaciones hidrosanitarias a pie de oficina.
- Preparaciones para instalaciones red, voz y datos a pie de oficina.
- Sistema central de aire acondicionado de chillers con agua (fría y caliente) a pie de local.
- Equipos terminales de aire acondicionado en todos los niveles (Fan & Coil). (La red de distribución interna a cada sección de oficinas deberá ser instalada por el usuario final).
- Fachada sur y poniente de concreto aparente y/o muro de block.
- Fachada de norte y oriente de cristal.
 - o Cristal duvent con baja emisividad marca Viracon en área de visión.
 - o Cristal sencillo de no visión en área de losas (Espandrel).
- Aislante contra incendio tipo colchoneta instalado en fachada.
- Sistema contra incendio.
- Sistema de detección de incendio.
- Sistema de seguridad CCTV.
- Piso cerámico nacional instalado a elegir por el Municipio de Monterrey entre por lo menos tres opciones presentadas por el Fideicomitente C, incluye empastado.

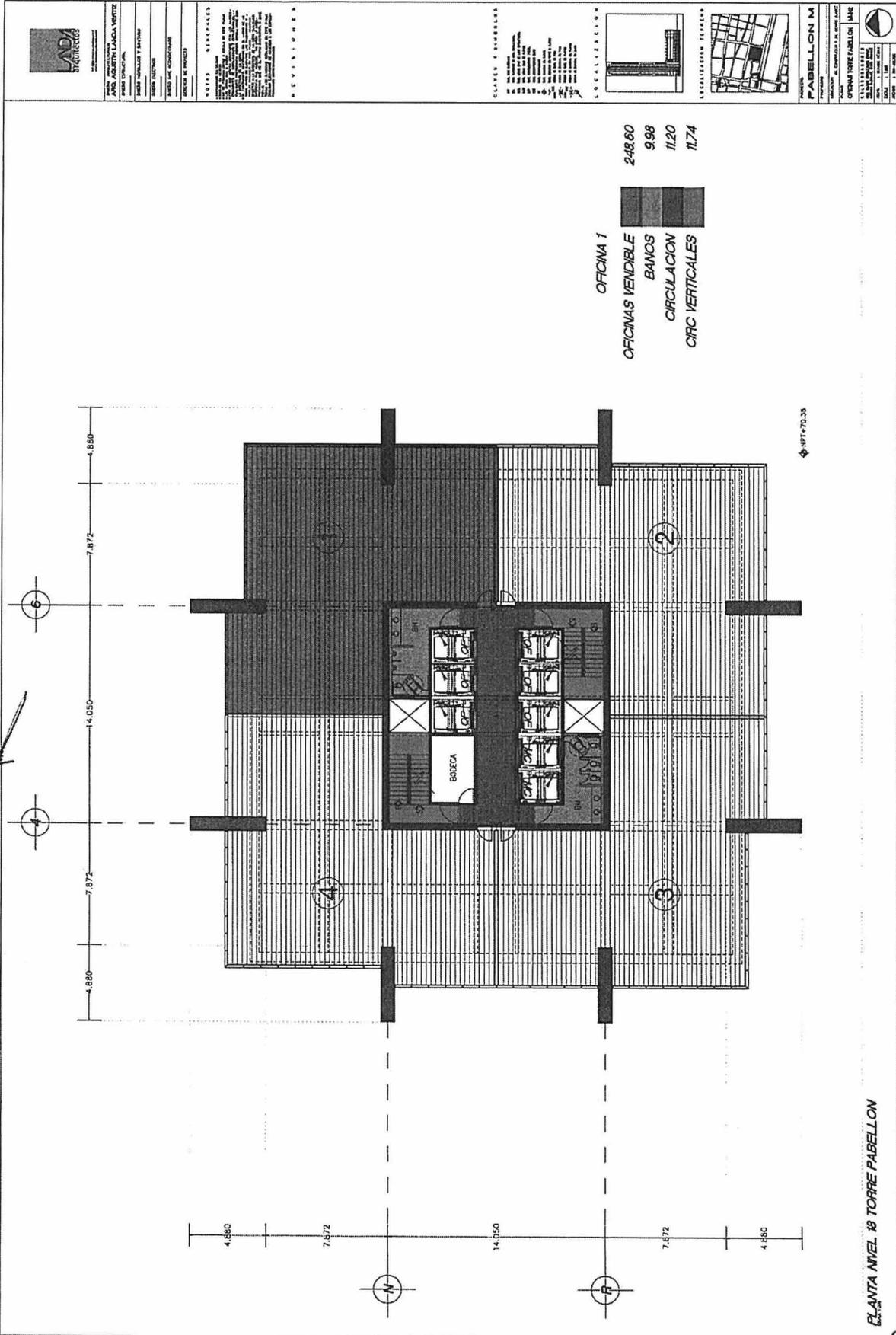
3. ESTACIONAMIENTO



Los 50 cajones de estacionamiento se entregarán dentro del estacionamiento general del Proyecto Pabellón M, según las siguientes especificaciones:

- Muros estructurales de concreto gris aparente.
- Muros divisorios de block.
- Control de acceso y equipamiento.
- Losa de concreto gris aparente casetonada.
- Vialidades de concreto pulido.
- Banquetas y escaleras de concreto semi-pulido.
- Señalización horizontal y vertical.

000508



EL ANTA NIVEL 18 TORRE PABELLON

Handwritten notes:
 2
 8

Handwritten notes and signatures:
 2000
 1/19
 2017
 [Signatures]



PABELLON M

Resumen de Areas Oficinas Juárez-Ocampo Municipio

OCTUBRE 16'2013

EDIFICIO JUAREZ-OCAMPO			
1 PLANTA 1 OFICINAS (NIVEL 3)			
1	AREA OFICINAS	420.66	M2
2	CIRCULACIONES	14.40	M2
3	CIR. VERTICALES	21.82	M2
2 PLANTA 2 OFICINAS (NIVEL 4)			
1	AREA OFICINAS	670.19	M2
2	CIRCULACIONES	14.40	M2
3	CIR. VERTICALES	21.82	M2
3 PLANTA 3 OFICINAS (NIVEL 5)			
1	AREA OFICINAS	670.19	M2
2	CIRCULACIONES	14.40	M2
3	CIR. VERTICALES	21.82	M2
TOTAL			
1	AREA OFICINAS	1,761.04	M2
2	CIRCULACIONES	43.20	M2
	AREA TOTAL RENTABLE EN JUAREZ-OCAMPO	1,804.24	M2
TORRE PABELLON			
1 PLANTA NIVEL 18			
1	AREA OFICINAS	248.60	M2
2	CIRCULACIONES Y BAÑOS	21.18	M2
3	CIR. VERTICALES	11.74	M2
	AREA TOTAL RENTABLE EN TORRE PABELLON	269.78	M2
	AREA TOTAL RENTABLE	2,074.02	M2

0000/5

P. M.
D. M.

ANEXO "C" DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DE FECHA 04-CUATRO DE NOVIEMBRE DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS.

PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA "ÁREA MUNICIPAL DE OFICINAS"

MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente anexo forma parte integral del CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS mismo que se compone de las siguientes partes:

1. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "A" (TORRE)
2. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUÁREZ)
3. RESUMEN DE ÁREAS EDIFICIO OCAMPO- JUÁREZ
4. ESTACIONAMIENTO
5. DETALLE Y ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE OFICINAS "A" (TORRE)
6. DETALLE Y ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUÁREZ)
7. ESPECIFICACIONES DE ESTACIONAMIENTO
8. PLANOS DE REFERENCIA

Del "Área Municipal de Oficinas" en el CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO "PABELLÓN M".

1. **UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "A" (TORRE)**

Torre

La "Torre" cuenta con 52 niveles, desde el sótano -3 hasta el Pent-house.

- Nivel E-3 al E3 Estacionamiento, áreas de servicios, equipos e instalaciones y Motor Lobby.
- Nivel 1 Acceso principal, Recepción de hotel, accesos generales.
- Nivel 2 al 5 Área Comercial
- Nivel 6 al 20 Hotel
- Nivel 21 Oficina Municipio / Oficinas particulares
- Nivel 22 al 49 Oficinas particulares
- Nivel 50 al 51 Club ejecutivo / Restaurante / Bar
- Azotea Helipuerto

Elementos de áreas comunes de oficinas

- Vestíbulos con acabados (piso y pintura).
- 6-seis elevadores para 18-dieciocho personas marca KONE.
- Un montacargas con capacidad hasta de 2000-dos mil kg.
- Escaleras de emergencia presurizada con paredes y techos de concreto gris aparente, puertas y controles de seguridad.
- Vestíbulos y baños completamente terminados, piso, pintura y equipo.

Oficinas Municipio Monterrey

El área destinada al Municipio de Monterrey dentro de la Torre es de 244.59-doscientos cuarenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados, incluyendo circulaciones verticales y vestíbulos. Con altura de 3.85-tres punto ochenta y cinco metros.

2

15
16

2. UBICACIÓN Y CONCEPTO DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUÁREZ)

Las Oficinas "B" se entregarán en H. Municipio de Monterrey dentro del edificio Ocampo-Juárez que estará ubicado en la esquina de las calles Benito Juárez y Melchor Ocampo, dentro del complejo de usos mixtos "Pabellón M" en el centro de la Ciudad de Monterrey.

El edificio Ocampo- Juárez cuenta con 12-doce niveles, con plantas de 715.65-setecientos quince punto sesenta y cinco metros cuadrados totales, de los cuales 670.00-seiscientos setenta metros cuadrados son áreas útiles.

- Nivel E3 Estacionamiento
- Nivel E2 Estacionamiento
- Nivel E1 Estacionamiento
- Nivel 1 Comercio
- Nivel 2 Comercio- Serv. de Auditorio
- Nivel 3 Comercio
- Nivel 4 Servicios del Auditorio
- Nivel 5 Oficinas
- Nivel 6 Oficinas Municipio de Monterrey
- Nivel 7 Oficinas
- Nivel 8 Acceso a Centro de Convenciones
- Nivel 9 Oficinas Municipio de Monterrey

Elementos de Áreas Comunes

El área útil destinada al Municipio de Monterrey dentro del Edificio Ocampo- Juárez es de 1,832.34-un mil ochocientos treinta y dos metros y treinta y cuatro centímetros cuadrados distribuida de la siguiente manera: 670.00-seiscientos setenta metros cuadrados en el nivel 3-tres y 1,162.34-un mil ciento sesenta y dos metros y treinta y cuatro centímetros cuadrados en el nivel 9-nueve, todos con altura libre entre losas de 3.85-tres punto ochenta y cinco metros.

3. RESUMEN DE ÁREAS EDIFICIO OCAMPO-JUÁREZ

El área destinada al Municipio de Monterrey dentro del Edificio Ocampo-Juárez es de 1,832.34 m²

Ubicación	Área (m ²)
N-03	670.00
N-09	1,162.34
Total	1,832.34

4. ESTACIONAMIENTO

El proyecto "Pabellón M" cuenta con 2400-dos mil cuatrocientos cajones de estacionamiento distribuidos en 6-seis niveles.

- Nivel E6
- Nivel E5
- Nivel E4
- Nivel E3
- Nivel E2
- Nivel E1

2

14.

Como complemento a los metros cuadrados de oficinas, se entregarán 50 cajones de estacionamiento de conformidad con lo siguiente:

- 5-cinco cajones de estacionamiento asignados a ubicarse en el área señalada como VIP, en el nivel E2;
- 45-cuarenta y cinco cajones de estacionamiento asignados a ubicarse en el nivel E5;

5. DETALLE Y ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE OFICINAS "A" (TORRE)

Los 244.59 m2 ubicados en las oficinas "A" es decir en la Torre se entregarán de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Aislante contra incendio tipo colchoneta instalado en fachada.
- Sistema contra incendio.
- Sistema de detección de incendio.
- Sistema de Seguridad CCTV. (Únicamente en áreas comunes).
- Equipos terminales de aire acondicionado instalado y con ductos (Fan & Coil)
- Fachada de Cristal.
 - Cristal duovent con baja emisividad marca Viracon en área de visión.
 - Cristal sencillo de no visión en área de losas (Espandrel).
- Las oficinas se entregarán con piso cerámico, plafón e iluminación de acuerdo layout que presente formalmente y por escrito el Municipio y apruebe el desarrollador.
- Piso cerámico nacional instalado a elegir por el Municipio de Monterrey entre por lo menos tres opciones presentadas por el Fideicomitente C, incluye empastado.
- Plafón registrable. 61 x 61 con suspensión DONN-DX 15/16 Incluye Colganteo a la Losa con anclas, fulminante y material.

6. DETALLE Y ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE OFICINAS "B" (EDIFICIO OCAMPO-JUÁREZ)

Los 1,832.34 m2 ubicados en las oficinas "B" es decir en el Edificio Ocampo- Juárez se entregaran de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Muros Estructurales de concreto gris aparente
- Oficinas sin muros perimetrales ni divisorios
- Piso de concreto gris aparente, rebosado, preparado para recibir empastado y acabado.
- Cielos de concreto gris aparente, casetonada, sin plafón.
- Preparaciones para instalaciones eléctricas a pie de oficina.
- Preparaciones para instalaciones hidrosanitarias a pie de oficina.
- Preparaciones para instalaciones red, voz y datos a pie de oficina.
- Sistema central de aire acondicionado de chillers con agua fría (fría y caliente) a pie de local.
- Equipos terminales de aire acondicionado en todos los niveles (Fan&Coil) (La red de distribución interna a cada sección de oficinas deberá ser instalada por el usuario final).
- Fachada Sur y Poniente de concreto aparente y/o muro de block.
- Fachada de Norte y Oriente de Cristal.
 - Cristal duovent con baja emisividad marca Viracon en área de visión.
 - Cristal sencillo de no visión en área de losas (Espandrel).
- Aislante contra incendio tipo colchoneta instalado en fachada
- Puntas para instalación de sistema contra incendio

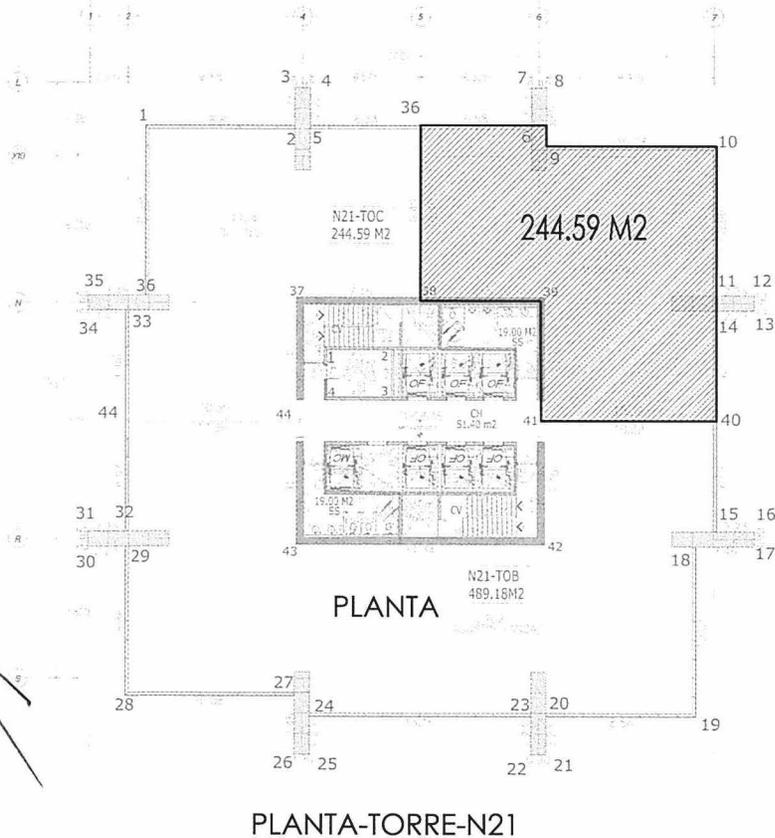
- Puntas para instalación Sistema de detección de incendio
- Sistema de seguridad CCTV. (Únicamente en áreas comunes).
- Piso cerámico nacional instalado a elegir por el Municipio de Monterrey entre por lo menos tres opciones presentadas por el Fideicomitente C, incluye empastado.

7. ESPECIFICACIONES DE ESTACIONAMIENTO

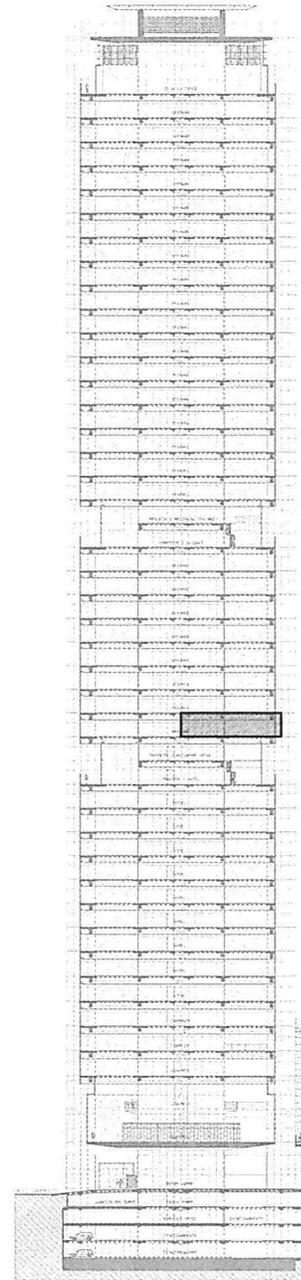
Los 50 cajones de estacionamiento se entregarán dentro del estacionamiento general del Proyecto Pabellón M, según las siguientes especificaciones:

- Muros estructurales de concreto gris aparente.
- Muros divisorios de block.
- Control de acceso y equipamiento.
- Losa de concreto gris aparente casetonada.
- Vialidades de concreto pulido.
- Banquetas y escaleras de concreto semi-pulido.
- Señalización horizontal y vertical.

l.



- N53 HELIPUERTO
- N52 SERVICIOS
- N51 SERVICIOS
- N50 CLUB EJECUTIVO
- N49 PH OFICINAS
- N48 OFICINA
- N47 OFICINA
- N46 OFICINA
- N45 OFICINA
- N44 OFICINA
- N43 OFICINA
- N42 OFICINA
- N40 OFICINA
- N39 OFICINA
- N38 OFICINA
- N37 OFICINA
- N36 OFICINA
- N35 OFICINA
- N34 OFICINA
- N33 OFICINA
- N32 OFICINA
- N30 OFICINA
- N29 OFICINA
- N28 OFICINA
- N27 OFICINA
- N26 OFICINA
- N25 OFICINA
- N24 OFICINA
- N23 OFICINA
- N22 OFICINA
- N21 OFICINA
- N19 HOTEL
- N18 HOTEL
- N17 HOTEL
- N16 HOTEL
- N15 HOTEL
- N14 HOTEL
- N12 HOTEL
- N11 HOTEL
- N10 HOTEL
- N9 HOTEL
- N8 HOTEL
- N7 OFICINAS
- N6 OFICINAS
- N5 OFICINAS
- N4 AREAS COMUNES
- N3 LOBBY HOTEL
- N2 ESTACIONAMIENTO
- N1 MOTORLOBBY
- PB ESTACIONAMIENTO
- E-1 ESTACIONAMIENTO -1
- E-2 ESTACIONAMIENTO -2
- E-3 ESTACIONAMIENTO -3 (NOMENCLATURA NUEVA)



ANEXO C

I.3. Anexo "C": Planos de ubicación y memoria descriptiva de "Nueva Área Asignada" en el CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DEL FIDEICOMISO.

ÁREA DE OFICINAS CON SUPERFICIE DE 244.59 M2, UBICADA EN EL PISO 21 (VEINTIUNO) DE LA TORRE DE OFICINAS DE PABELLON M (OFICINAS 1)

ÁREA "A" | 244.59 m²

NUEVO

■ ÁREA PROPUESTA

ÁREA "A"

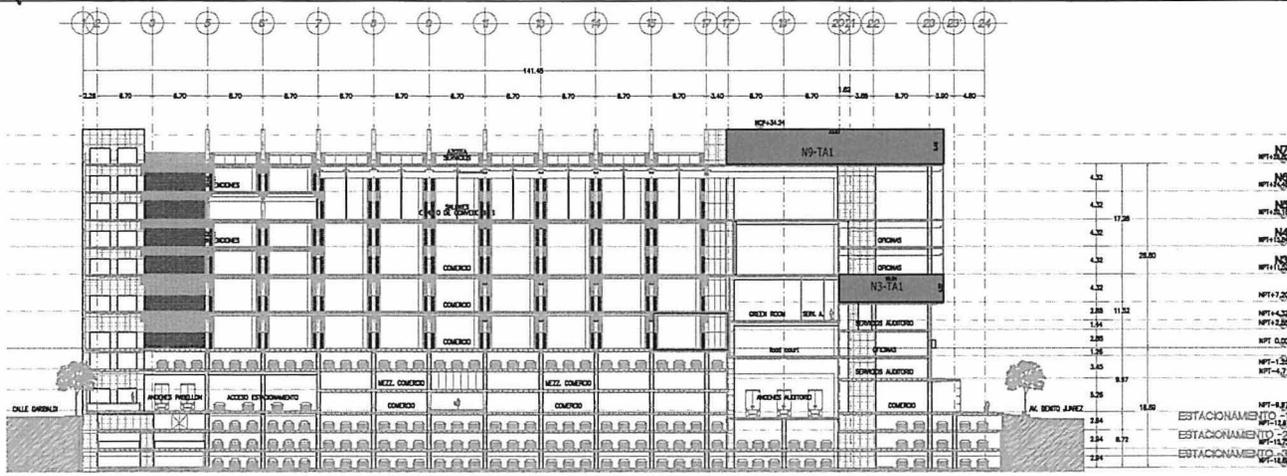
TORRE N-21



s/esc.

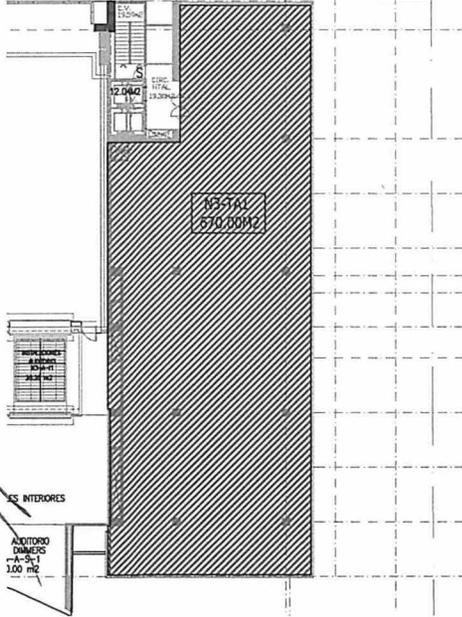
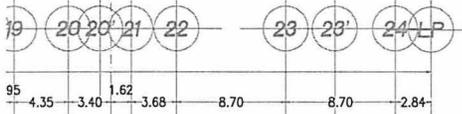
Op 14.

SRA - 052 - 2017

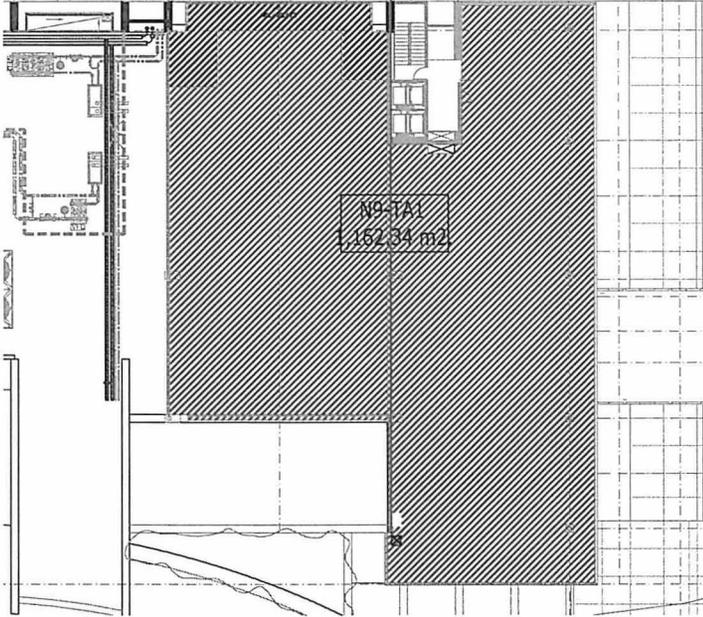
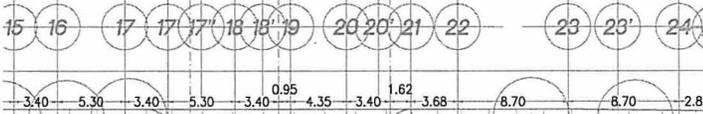


N3-TA1	670.00
N9-TA1	1,162.34
TOTAL	1,832.34

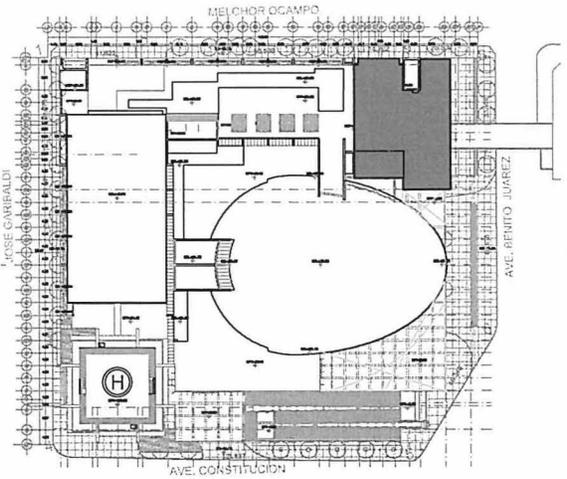
CORTE TRANSVERSAL



PLANTA ARQUITECTÓNICA N3



PLANTA ARQUITECTÓNICA N7

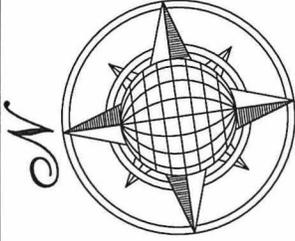


PLANTA DE UBICACIÓN

PABELLÓN 	N3-TA1, N9-TA1
ESC: S/E	EDIFICIO ADMINISTRATIVO

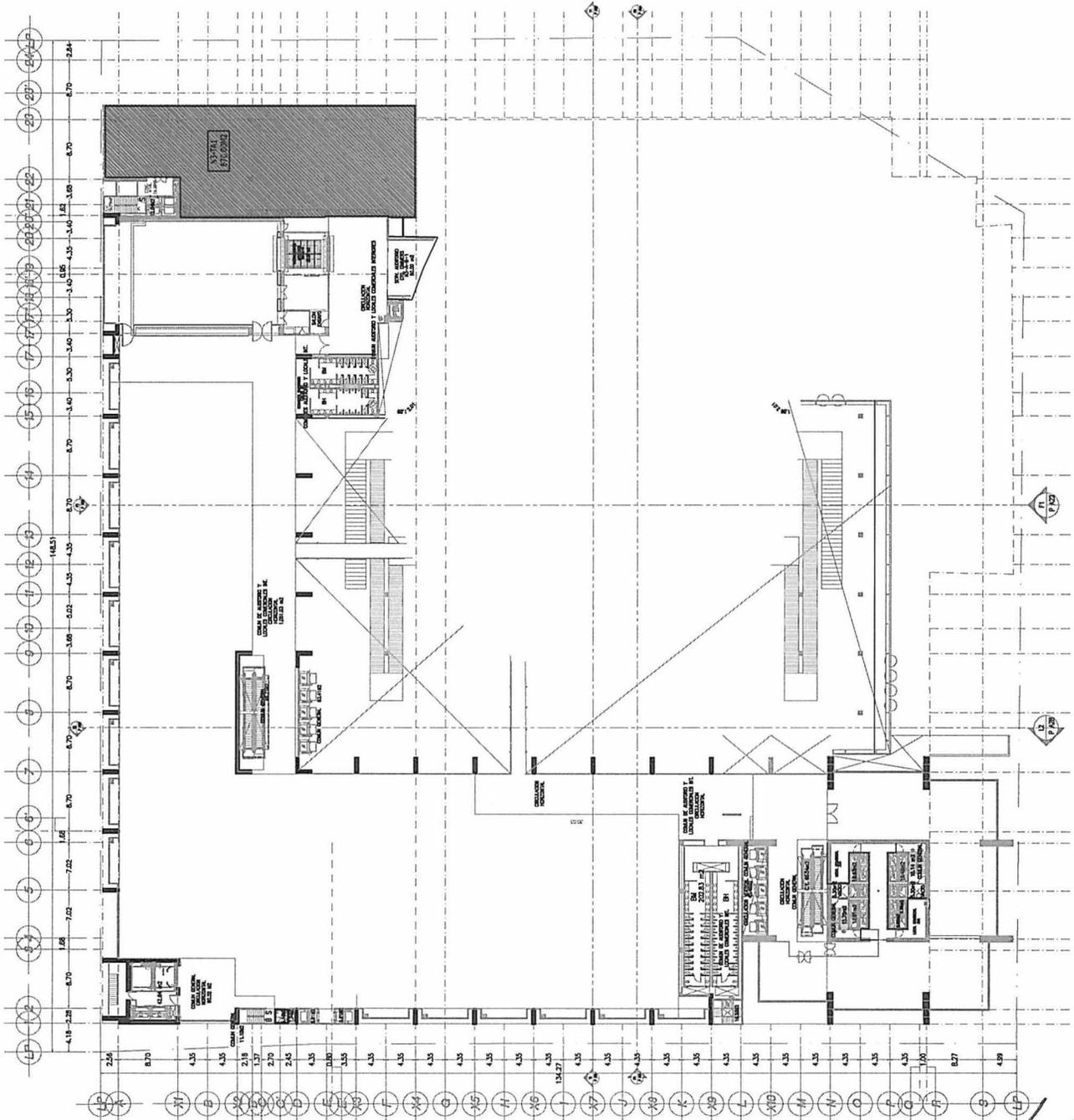
SRA-052-2017

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.



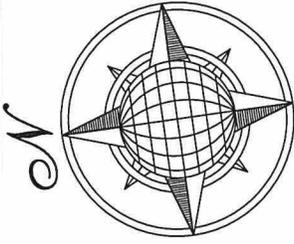
ANEXO A1
EDIFICIO ADMINISTRATIVO
N3-TA1

Cuadro Simbologia
Area Interior



Handwritten signature or initials in the top left corner.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

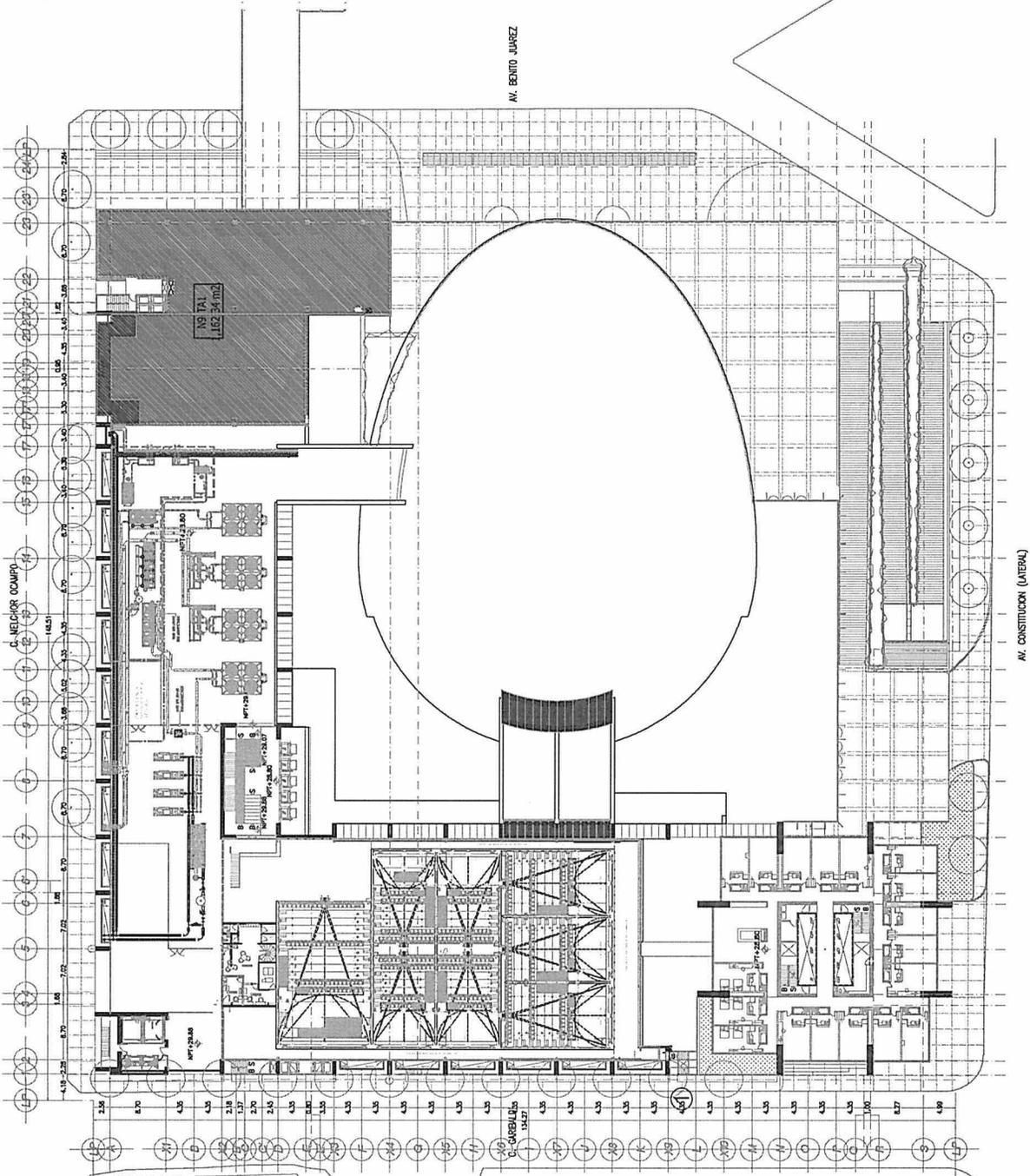


ANEXO A1
EDIFICIO ADMINISTRATIVO
N9-TA1

Cuadro Simbologia
Area Interior



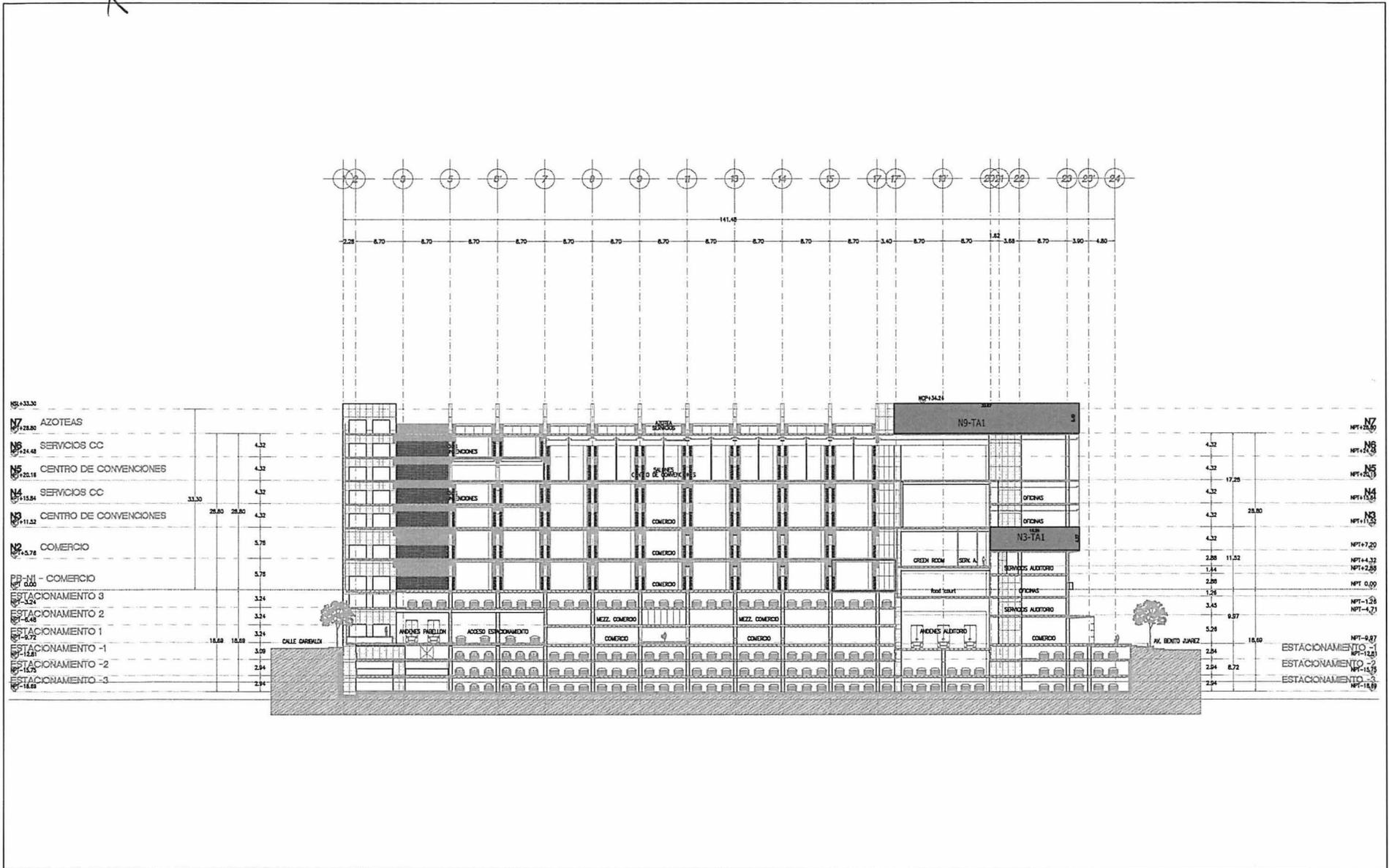
PABELLÓN



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
31/10

Handwritten signature

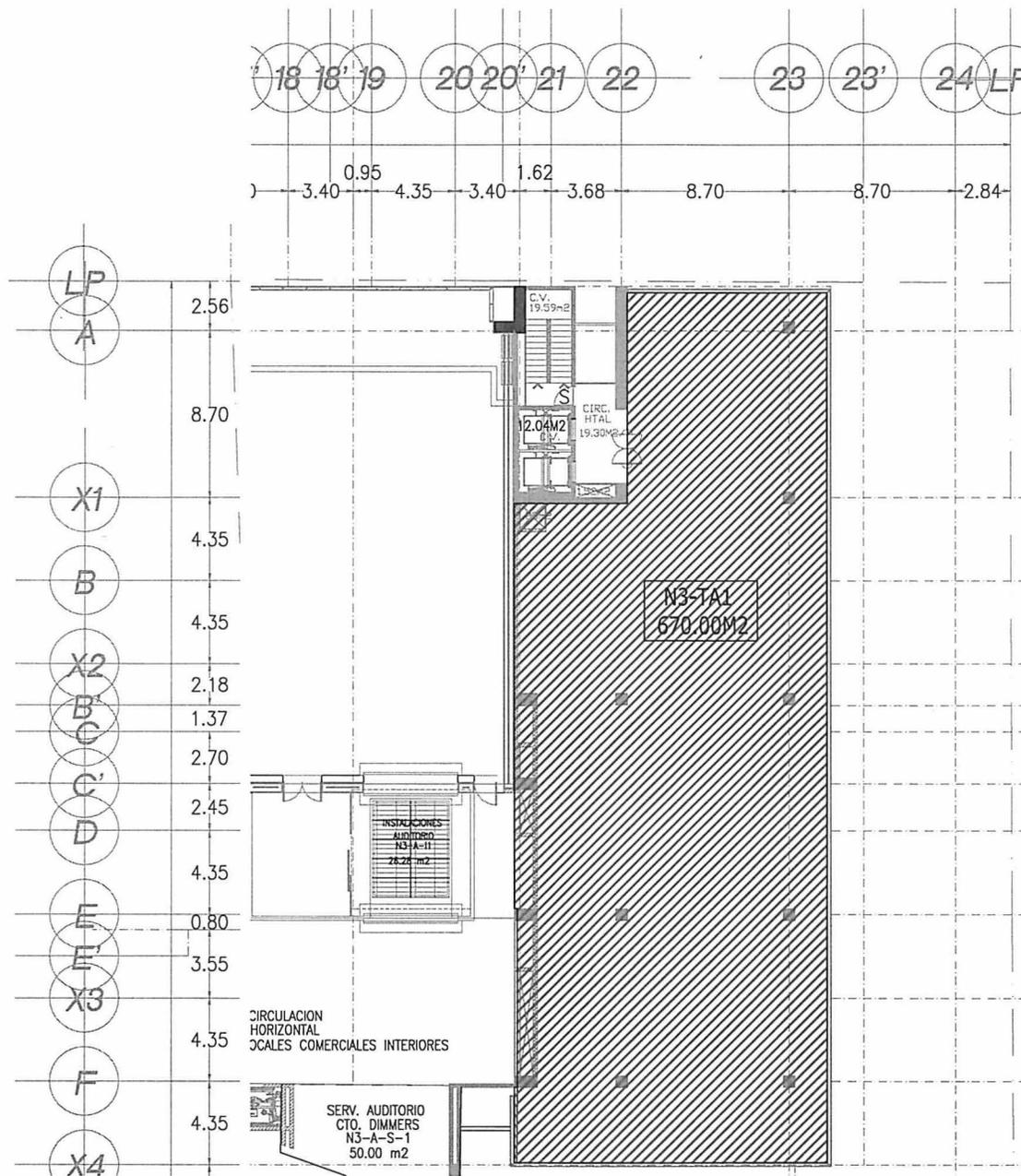


ANEXO A2	AREA COMERCIAL	CORTE TRANSVERSAL N3-TA1 / N9-TA1	PABELLÓN 
----------	----------------	--------------------------------------	--

Handwritten notes and signatures

SRA-052-2017

P. S.



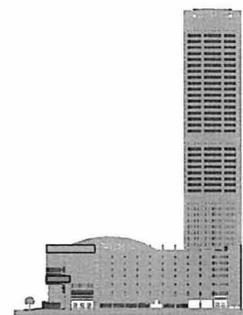
ANEXO B1
EDIFICIO ADMINISTRATIVO

Área Local
N3-TA1

670.00 m²
N9-TA1

1,162.349 m²

TOTAL: 1,832.34 m²



*Planta Referencia

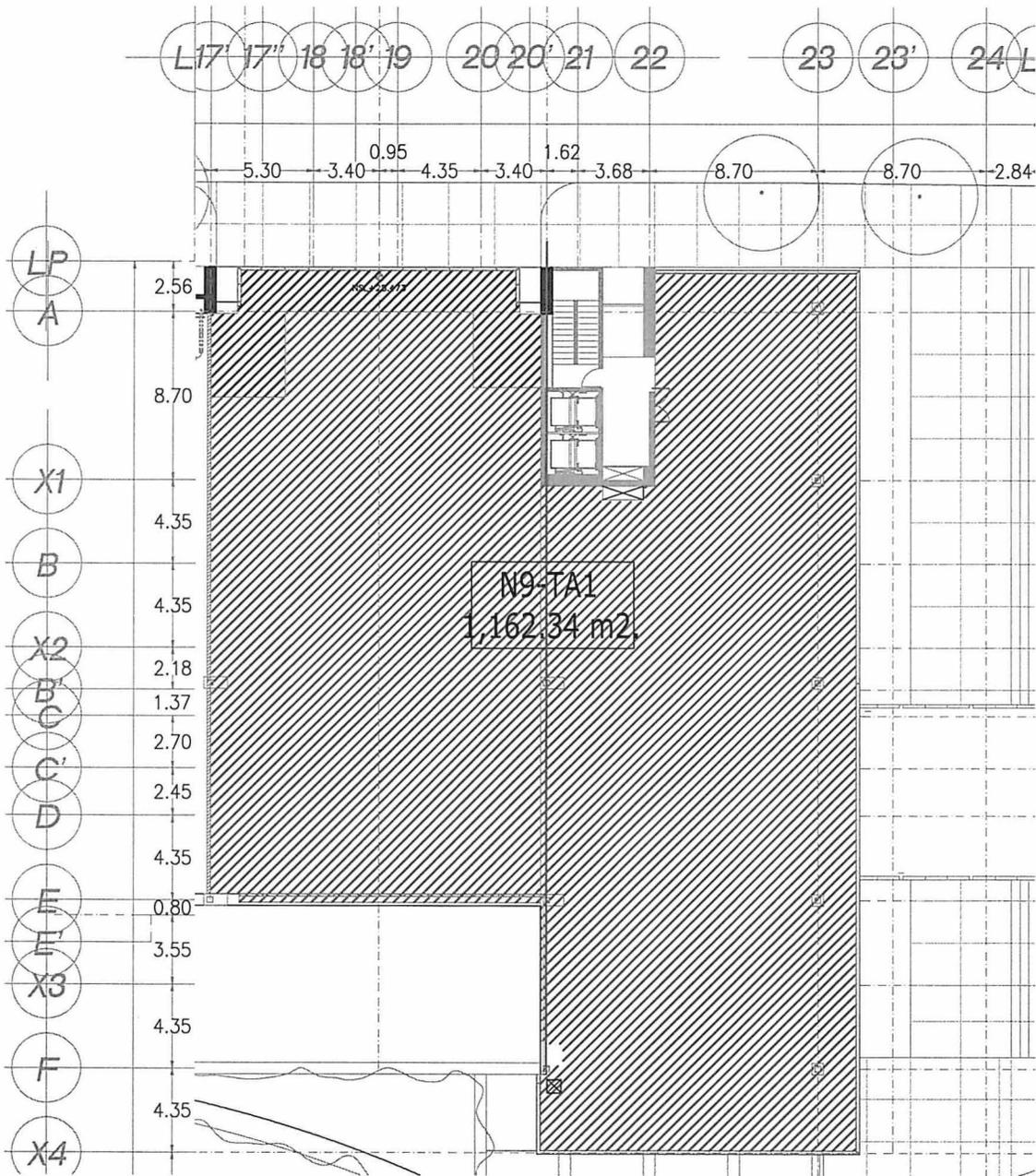
PABELLÓN

s/esc.

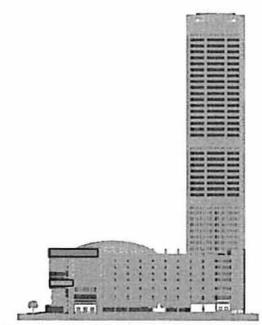
Handwritten signatures and marks at the bottom left of the page.

SRA-052-2017

Handwritten initials



ANEXO B1	
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	
Área Local	
N3-TA1	
	670.00 m ²
N9-TA1	
	1,162.349 m ²
TOTAL: 1,832.34 m²	



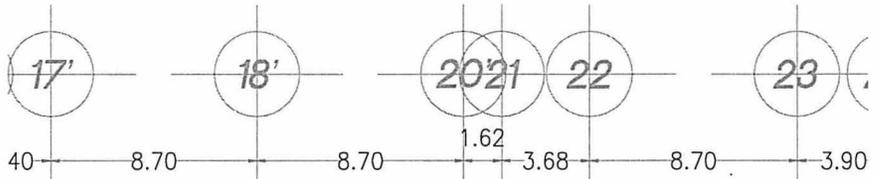
*Planta Referencia

PABELLÓN 

s/esc.

Handwritten signatures and initials

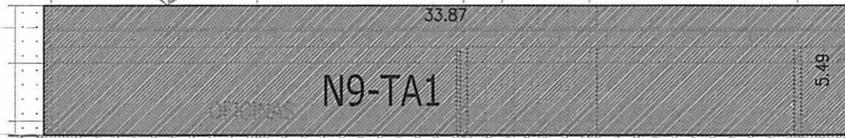
SRA-052-2017



NSL+33.30

NCP+34.24

N7 AZOTEAS
NPT+28.80



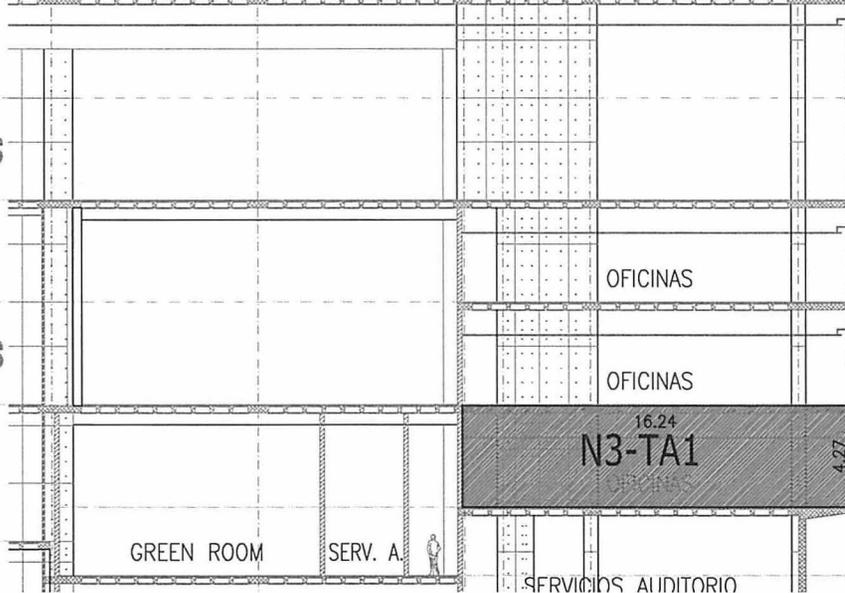
N6 SERVICIOS CC
NPT+24.48

N5 CENTRO DE CONVENCIONES
NPT+20.16

N4 SERVICIOS CC
NPT+15.84

N3 CENTRO DE CONVENCIONES
NPT+11.52

N2 COMERCIO
NPT+5.76



ANEXO B2	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	PABELLÓN 
CORTE GENERAL	LOCAL N3-TA1 Y N9-TA1	

SRA-052-2017

Handwritten notes and signatures:
 on 19.  



ANEXO C E-05

Cajón de Estacionamiento

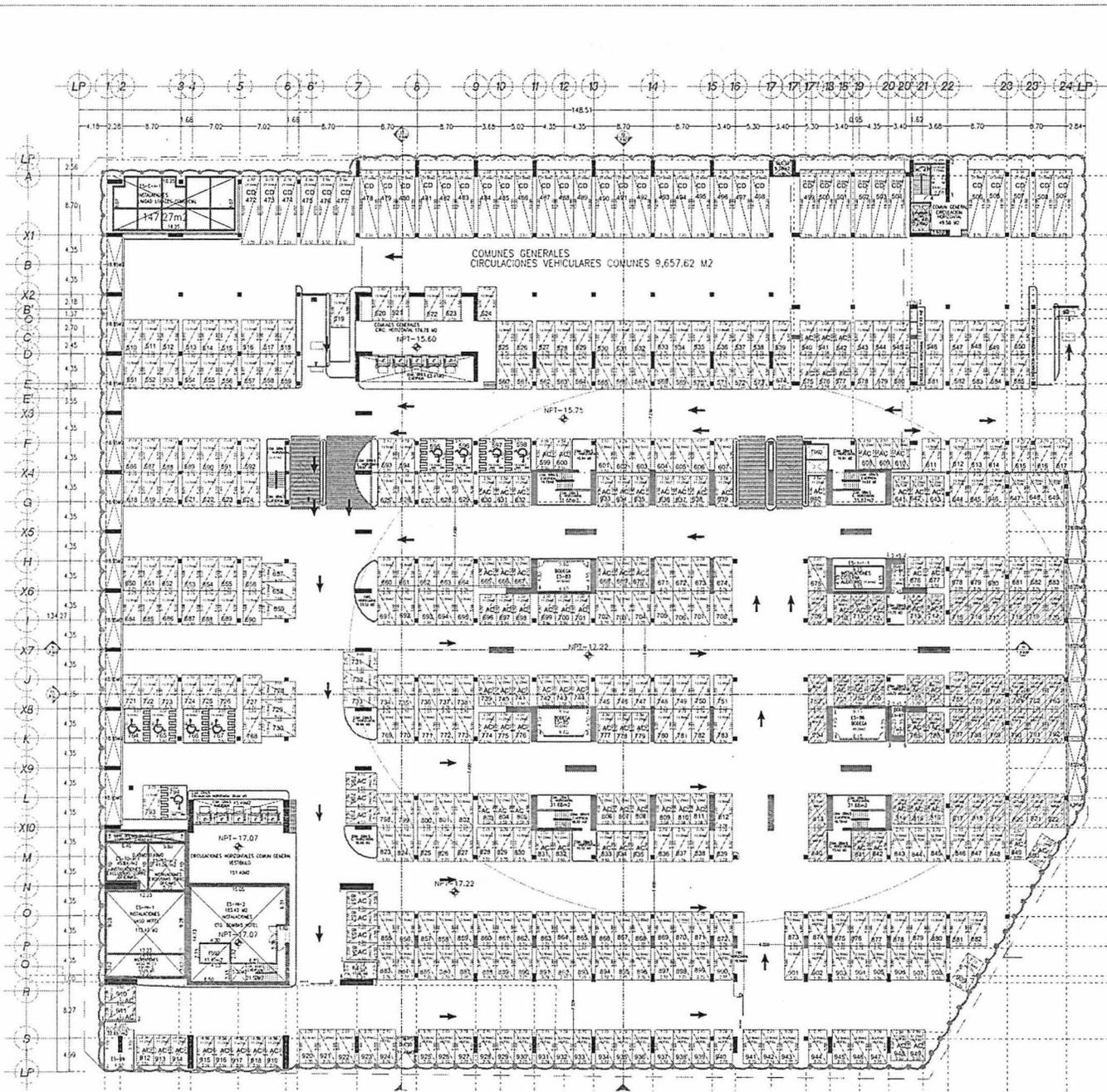
709	755	790
710	756	791
711	757	792
712	758	813
713	759	814
714	760	815
715	761	816
716	762	817
717	763	818
718	784	819
719	785	820
720	786	821
752	787	822
753	788	840
754	789	841

*45 CAJONES

PABELLÓN

s/esc.

SRA - 052 - 2017



Handwritten notes and signatures:
 M
 N9
 [Signature]

ANEXO "D" DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO COMPLEMENTARIO DE ASIGNACIÓN DE ÁREA DE OFICINAS DE FECHA 04-CUATRO DE NOVIEMBRE DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS.

AVALUÓ ÁREA MUNICIPAL DE OFICINAS



Clave del avalúo
2016-1522

AVALUO INMOBILIARIO



Solicitante: **MARCELA MORALES**

Ubicación: Ciudad: **MONTERREY** Municipio: **MONTERREY** Estado: **NUEVO LEÓN**

Describir Localización: **AV. JUAREZ N° 1102, CENTRO, MONTERREY, N.L. C.P. 64000**

Inmueble a evaluar: **4 LOCALES: N21-TOA, N3-TA1 Y N9-TA1 Y 50 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**
 Proposito del Avaluo: **CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

Resúmen de Valores

Superficie Valuada	2,076.93 m2	% de Avance en Urbanizacion	100%
Valor Cap. de rentas	\$ 88,828,397.02	% de Avance en Edificacion	100%
Valor Comercial en N.R.:	\$ 111,339,000.00	Valor Unitario \$/m2	\$ 53,607.49

CIENTO ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Handwritten mark

Handwritten signature and date: 1/11/17



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

I.1. ANTECEDENTES

Empresa de Valuacion:	CORPORATIVO DE CONSTRUCCION Y AVALUOS S.A. DE C.V.		
Solicitante	MARCELA MORALES		
Propietario:	PABELLON M		
Domicilio	CALLE JUAREZ 1102, CENTRO, MONTERREY, N.L. C.P. 64000		
Valuador:	ARQ. VÍCTOR HUGO VILLEGAS GONZÁLEZ		
Especialidad	INMUEBLES		
Propósito del avalúo	CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.		

I.2. INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Oficinas administrativas, N21-TOA, N3-TA1, N9-TA1 Y 50 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.	Cuenta Predial	PISO 21 (01-216-101) N3-TA1 (01-216-180)
Ubicación del inmueble a valuar			N9-TA1 (EN TRAMITE)
Calle y número	AV. JUAREZ N° 1102 INT N21-TOA, N3-TA1 Y N9-TA1	Conjunto	PABELLON M
Colonia	CENTRO	Código Postal	64000
Municipio	MONTERREY	Clave Entidad	NUEVO LEÓN
Geo referencias (UTM)	LONGITUD 100° 18' 57.33" O	LATITUD 25° 39' 57.90" N	ALTITUD 544 MSNM
Propietario:	MARCELA MORALES	Régimen de propiedad	EN CONDOMINIO
N° de Escritura		de fecha	
Dir: Calle y N°		Firmada ante	
Municipio		Entidad	Colonia
			Código Postal

I.3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones:

ESTE ESTUDIO DE VALOR CONSIDERA UN ENFOQUE QUE ES USADO COMO HERRAMIENTA PARA LA ESTIMACIÓN DE VALOR COMERCIAL.

MÉTODO FÍSICO: SE BASA EN EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL ANALIZADO, SI EL BIEN ES NUEVO, SE AFECTARA SU VALOR POR LOS DIVERSOS FACTORES APLICABLES SEGÚN SEA EL CASO.

MÉTODO DE MERCADO: SE BASA EN LA ATENCIÓN DE DATOS DE OFERTAS U OPERACIONES REALIZADAS DENTRO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA DEL SUJETO QUE SE ESTA ESTUDIANDO. LOS DATOS OBTENIDOS SE AJUSTAN O SE HOMOLOGAN DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS QUE SE CONSIDERAN DETERMINANTES DE DIFERENCIAS DEL VALOR.

VALOR COMERCIAL: SE DEFINE COMO EL PRECIO PROBABLE QUE TENDRIA UN BIEN A LA FECHA DE EL AVALUO QUE EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR DEL BIEN INMUEBLE ESTUDIADO ESTARÍAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA VENTA AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA O URGENTE DE LLEVAR A CABO ESA OPERACIÓN

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: SE ESTIMA APLICANDO AL INGRESO NETO DE OPERACIÓN O RENTA NETA ANUAL UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN QUE SE CONSIDERA ADECUADA AL TIPO DE INMUEBLE DE QUE SE TRATA ASÍ COMO A EL MERCADO DE INVERSIONES EQUIPARABLES EN MONTOS, TIEMPO Y RIESGO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA SEGÚN LO ESTIPULA EL ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO DE EL CAPITULO I REFERENTE A LAS DISPOSICIONES GENERALES DE LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN DE INMUEBLES OBJETO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA.



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

Advertencias:

LA DESCRIPCIÓN DE EL INMUEBLE DE ESTE REPORTE SE RESUME DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE LA INSPECCIÓN FÍSICA Y DE LOS DOCUMENTOS DISPONIBLES
SE ASUME LA POSIBLE LIBRE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE ESTUDIADO YA QUE NO SE INVESTIGO SI EXISTEN SOBRE EL GRAVÁMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUDIERAN AFECTAR EL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN

I.4. ENTORNO

Clasificación de la zona	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Referencia de proximidad urbana	INTERMEDIA
Tipo de construcción predominante	EDIFICIOS DE OFICINAS, LOCALES Y CENTROS COMERCIALES		
Índice de saturación en la zona	100%	Densidad de población	flotante
Vías de acceso	AVENIDA CONSTITUCION, AVENIDA BENITO JUAREZ		
Infraestructura disponible			
Agua potable	100	Gas Natural	100
Electrificación	100	Telefonía	100
Vialidades	100	Señalización y nomenclatura	100
Alumbrado público	100	Transporte Urbano	100
Drenaje	100	Nivel de infraestructura	100
Nivel de infraestructura %	100	Otros	

Equipamiento urbano en la Zona.

En un radio de 2 KM
RED DE DISTRIBUCIÓN CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS. DRENAJE Y ALCANTARILLADO; RED DE RECOLECCION DE AGUA RESIDUAL DE AGUAS NEGRAS. RED DE ELECTRIFICACION; AÉREA. ALUMBRADO PUBLICO; SISTEMA DE CABLEADO SUBTERRÁNEO Y HOSTERIA METÁLICA, CON LUMINARIAS DE VAPOR DE MERCURIO. GUARNICIONES; DE CONCRETO, SECCIÓN DE HOMBRO REDONDO. BANQUETAS; DE CONCRETO. VIALIDADES; CALLES SIN CAMELLON. PAVIMENTO; DE ASFALTO. RED TELEFÓNICA AÉREA. GAS NATURAL A TRAVEZ DE TOMAS DOMICILIARIAS SUBTERRANEAS. RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS, VIGILANCIA, SEÑAL DE TELEVISIÓN POR CABLE, SERVICIO DE TRANSPORTE COLECTIVO, EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO; PARQUES, JARDINES, ESCUELAS, COMERCIOS, SEÑALIZACIÓN, NOMENCLATURA Y CANCHAS DEPORTIVAS.



CORPORATIVO DE
CONSTRUCCIÓN Y
AVALÚOS, S.A. DE C.V.

AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	15-mar-06
	Fecha de caducidad	15-abr-17

II.1. TERRENO

Croquis de localización



Topografía y configuración	Regular	Plano	X	No. de frentes	4
	X Irregular	Semiplano		Pendiente	

Características panorámicas

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	15-mar-06
	Fecha de caducidad	15-abr-17

II.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

Uso actual y distribución del inmueble	LOTE DE TERRENO EN EL CUAL SE DESPLANTA UN EDIFICIO DE 48 NIVELES LOS CUALES SE DESTINARAN A : ESTACIONAMIENTO, TORRE (COMERCIO, HOTEL, OFICINA, CLUB EJECUTIVO, HELIOPUERTO), LOCALES COMERCIALES, CENTRO DE CONVENCIONES, AREAS COMUNES, AUDITORIO Y TORRE ADMINISTRATIVA
SOTANO E-3 AL E3	ESTACIONAMIENTO, AREAS DE SERVICIOS, EQUIPOS E INSTALACIONES Y MOTOR LOBBY
NIVEL 1	ACCESO PRINCIPAL, RECEPCION DE HOTEL Y ACCESOS GENERALES.
NIVEL 2	AUDITORIO
NIVEL 3	TERRAZAS
NIVEL 4	AREA COMERCIAL
NIVEL 5	CENTRO DE CONVENCIONES
NIVEL 6 A 17	HOTEL
NIVEL 18	OFICINAS MUNICIPIO Y OFICINAS PARTICULARES.
NIVEL 19 A 45	OFICINAS PARTICULARES
NIVEL 46 Y 47	CLUB EJECUTIVO / RESTAURANTE / BAR
NIVEL 48	HELIPUERTO

AREAS VALUADAS					
	UBICACIÓN		AREA	INDIVISO	
N21-TOA	NIVEL 21	Torre	244.59	0.2528%	
N3-TA1	NIVEL 3	Torre administrativa	670.00	0.6773%	
N9-TA1	NIVEL 9	Torre administrativa	1162.34	1.1750%	

		sumatoria	2076.93	2.1051%	
INCLUYEN 50 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO					
% de avance de obra	100%		% de avance de obra en áreas comunes	100%	
Unidades rentables generales			Unidades rentables	4	

SRA-052-2017



CORPORATIVO DE
CONSTRUCCIÓN Y
AVALÚOS, S.A. DE C.V.

AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	15-mar-06
	Fecha de caducidad	15-abr-17

II.3. SUPERFICIES

Superficie de terreno	19,845.27	m ² poligono general
AREAS		
N21-TOA	244.59	Planos arquitectonicos
N3-TA1	670.00	Planos arquitectonicos
N9-TA1	1,162.34	Planos arquitectonicos
AREA TOTAL	2,076.93	

CORPORATIVO DE CONSTRUCCIÓN Y AVALÚOS, S.A. DE C.V.
Ave. Lázaro Cárdenas 4219-B; Valle de las Brisas; 64780; Monterrey, N.L.
Teis. (81) 8357 9899 / (81) 8349 9494



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

III.1. INFORMACIÓN DE MERCADO DEPARTAMENTO**Ofertas de inmuebles similares en venta en la zona**

Clase de Referencia	Ubicación	Edad	m ² suelo	m ² const.	C.U.S. NO Af	Precio (\$)	P.unit. (\$/m ²)	Nombre/teléfono
Oficina	DEL VALLE	0	57.33	57.33	1.000	4,875,000.00	85,034	EL NORTE
Local comercial en el centro de la colonia del valle								
Oficina	DEL VALLE	0	43.17	43.17	1.000	3,500,000.00	81,075	EL NORTE
Local comercial								
Oficina	DEL VALLE	0	31.00	31.00	1.000	2,300,000.00	74,194	EL NORTE
Local comercail centro valle								
Oficina	SAN PEDRO	0	1,309.00	1,309.00	1.000	95,698,372.00	73,108	EL NORTE
TOORE CHROMA								
Oficina	LAZARO CARDENAS PONI	0	316.27	316.27	1.000	20,241,280.00	64,000	EL NORTE
Promedios								
		0.00	351.35	351.35	1.000		75,482.08	
Conclusiones								
							C.U.S. Inmueble sujeto	1.00

Otras consideraciones a los precios de oferta

Venta N° Local comercial en el centro de la colonia del valle									
Venta N° Local comercial									
Venta N° Local comercail centro valle									
Venta N° TOORE CHROMA									
Venta N° 0									
Venta N° 0									

Homologación por C.U.S.:

m ² Terreno	m ² construcción	P.unit. (\$/m ²)	Valor unit. del suelo	Factor de eficiencia	Valor unit. del suelo compar.	Sup. terreno necesaria	Excedente o faltante	Importe excedente o faltante	Valor inmueble homologado CUS	Valor unitario (\$/m ²)
57.33	57.33	85,034.01	26,000.00	1.00	26,000.00	57.33	0.00	0	4,875,000	85,034.01
43.17	43.17	81,074.82	26,000.00	1.00	26,000.00	43.17	0.00	0	3,500,000	81,074.82
31.00	31.00	74,193.55	26,000.00	1.00	26,000.00	31.00	0.00	0	2,300,000	74,193.55
1,309.00	1,309.00	73,108.00	26,000.00	1.00	26,000.00	1,309.00	0.00	0	95,698,372	73,108.00
316.27	316.27	73,108.00	26,000.00	1.00	26,000.00	316.27	0.00	0	20,241,280	64,000.00
Valor Unitario estimado para terreno del inmueble sujeto										
						26,000.00	PROMEDIO			75,482.08



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares

m ² Terreno	m ² construido	V. Unit. o	Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados						Factor Resultante	Valor unitario suelo (\$/m ²)
			C.U.S.	Zona	Ubicación	Superficie	Edad	Comercialización		
57	57	85,034	1.00	0.90	1.00	0.74	1.00	1.00	0.67	56,632.65
43	43	81,075	1.00	0.90	1.00	0.72	1.00	1.00	0.65	52,536.48
31	31	74,194	1.00	0.90	1.00	0.70	1.00	1.00	0.63	46,741.94
1,309	1,309	73,108	1.00	0.90	1.00	0.96	1.00	1.00	0.86	63,165.31
316	316	64,000	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.77	48,960.00
									PROMEDIO	53,607.28

III.2. ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Resultado natural de la investigación de inmuebles similares

mínimo	64,000	\$/m ² de referencia
promedio	75,482	\$/m ² de referencia
máximo	85,034	\$/m ² de referencia

Resultado de los análisis de comparación de inmuebles similares

mínimo	46,742	\$/m ² de referencia
promedio	53,607	\$/m ² de referencia
máximo	63,165	\$/m ² de referencia

Aplicación del enfoque de mercado

SE UTILIZA EL PROMEDIO DE EL RESULTADO DE ANALISIS DE LA INVESTIGACION DE INMUEBLES SIMILARES ESTE VALOR INCLUYE UN CAJON DE EST. POR CADA 41.52 M2 DE CONSTRUCCION(50 CAJONES EN TOTAL)	factor comercial:	1.00
LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION ES LA ESTIMADA COMO DONACION AL MUNICIPIO	monto unitario aplicable:	53,607.28
	superficie vendible:	2,076.93

III.3. RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO

\$ 111,338,561.49

2

19-
1
S
h



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

IV.2. 1. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Renta de inmuebles similares en la zona									
Clase de Zona	Ubicación	Edad	m ² suelo	m ² const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unit. (\$/m ²)	Nombre/teléfono	
OFICINA: CENTRO	TORRE M PISO 26 Y PISO 27	0	1,034.00	1,034.00	1.000	404,294.00	391.00	TORRE M	81-1746-2565
AFORE INVERCAP AREA TOTAL 1,461.00 M2 DE LOS CUALES SON : 1,034.00 M2 DE OFICINAS, 487 TERREZAS Y 36 CAJONES ESTACIONAMIENTO									
OFICINA: CENTRO	TORRE M OFICINA 1 N-4	0	644.00	644.00	1.000	209,940.14	325.99	TORRE M	81-1746-2565
AFORE INVERCAP OFICINAS DE 644 M2 Y 18 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO									
OFICIN/ CENTRO	TORRE M PISO 24	0	509.10	509.10	1.000	194,730.75	382.50	TORRE M	81-1746-2565
LINEAS PRIMARIAS S.A. DE C.V., 509.10 M2 DE OFICINAS Y 18 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO									
ESTAS RENTAS SON CONTRATOS YA FIRMADOS DEL PROYECTO TORRE M, ESTAN RENTADOS EN DOLARES Y EL DOLAR SE TOMO A 17.00 PESOS									
Promedios:		0.00	729.03	729.03	1.000		366.50		
Conclusiones:								Valor Unitario aplicado	110.00

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares:

Tipo Construcción	renta unit/m ²	Superficie	renta mensual	Unidad Rentable	renta mensual Total
N21-TOA	382.50	244.59	93,555.68	1	93,555.68
N3-TA1	325.99	670.00	218,415.98	1	218,415.98
N9-TA1	325.99	1,162.34	378,915.87	1	378,915.87
					690,887.53

Deducciones anuales estimadas:

Porcentaje de desocupación (vacíos)	6%
Impuesto predial	2%
Conservación y mantenimiento	3%
Administración	2%
Seguros	3%
Otros (indicar)	
Agua y Drenaje	2%
Depreciación Fiscal	5%
Energía	2%
Suma	25%

Cálculo por capitalización de rentas:

renta mensual bruta	690,887.53
Deducciones mensuales estimadas	25.00%
PMT renta neta mensual	518,165.65
PMT renta neta ANUAL	6,217,987.79
tasa de capitalización	7.0%
Edad en meses n	24

$$V_c = \frac{PMT}{i} [1 - (1+i)^{-n}]$$

RESULTADO DEL ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

88,828,397.02



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

RESUMEN DE VALORES

Enfoque de Mercado	\$	111,338,561.49
Enfoque Físico		No Aplica
Enfoque de capitalización de rentas	\$	88,828,397.02

Consideraciones previas a la conclusión:

SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL ES IGUAL AL VALOR DE MERCADO EN N.R.

CONCLUSIÓN

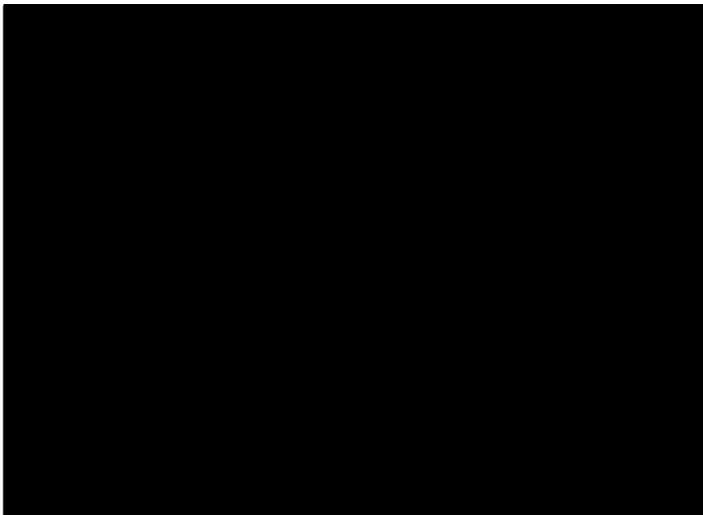
Valor de Mercado \$ 111,339,000.00

CIENTO ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Con letra:

Valuador

ARQ. VÍCTOR HUGO VILLEGAS GONZÁLEZ
ESPECIALIDAD INMUEBLES

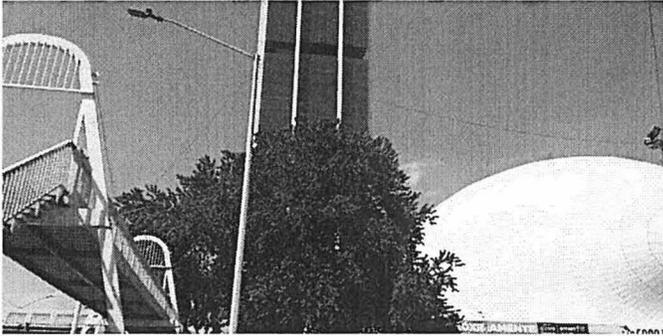




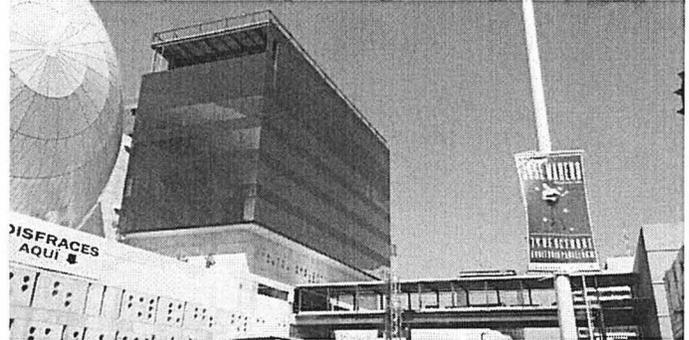
CORPORATIVO DE
CONSTRUCCIÓN Y
AVALÚOS, S.A. DE C.V.

AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17

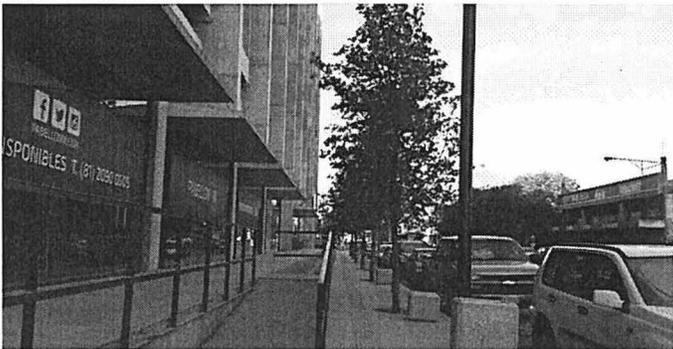
REPORTE FOTOGRÁFICO



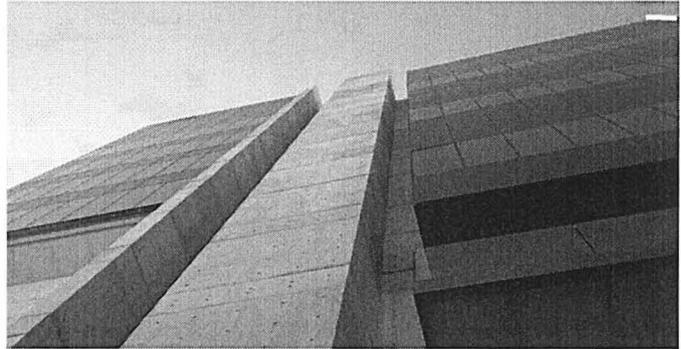
VISTA GENERAL SOBRE LA AV. CONSTITUCION



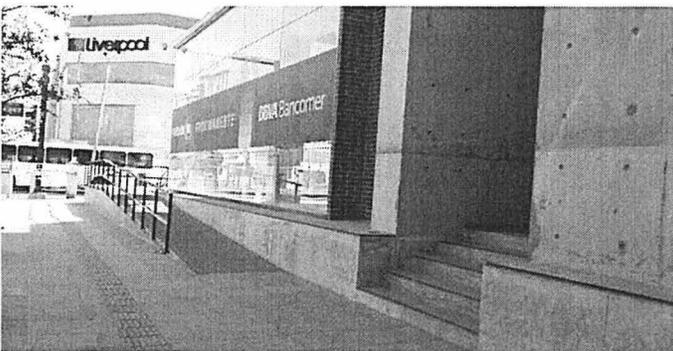
VISTA SOBRE CALLE JUARES Y EDIFICIO ADMINISTRATIVO



OCAMPO ACCESO OFICINAS ADMINISTRATIVAS



OCAMPO ACCESO OFICINAS ADMINISTRATIVAS



OCAMPO ACCESO OFICINAS ADMINISTRATIVAS



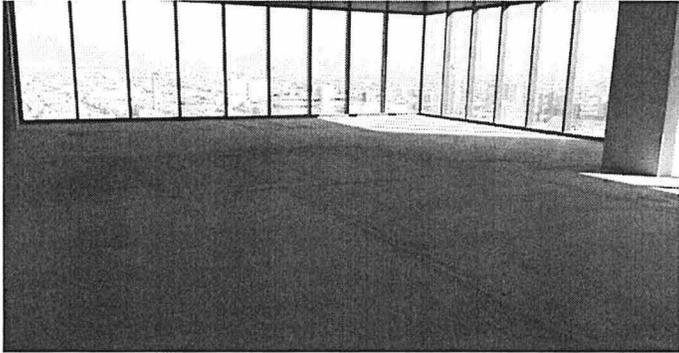
ACCESO ESTACIONAMIENTO

[Handwritten signature]
19.

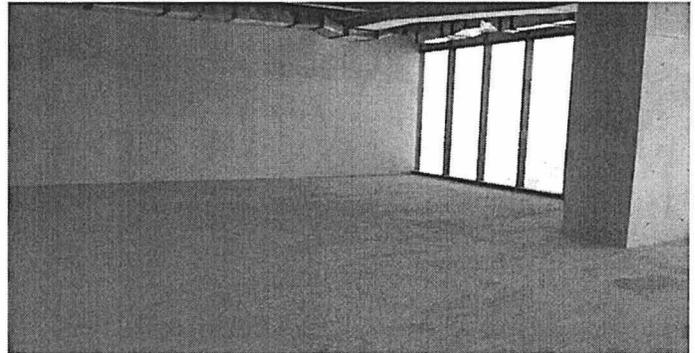
[Handwritten mark]



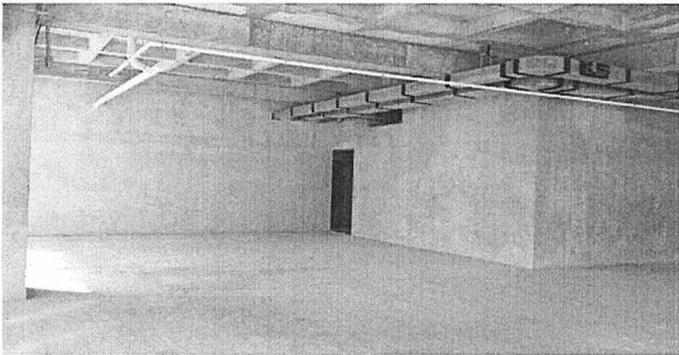
AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17
REPORTE FOTOGRÁFICO		



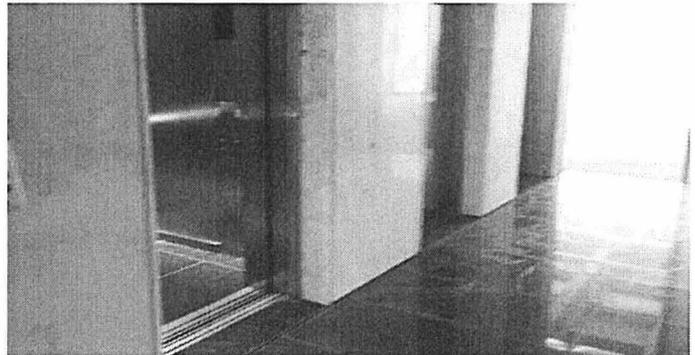
NIVEL 21 OFICINA N21-TOA



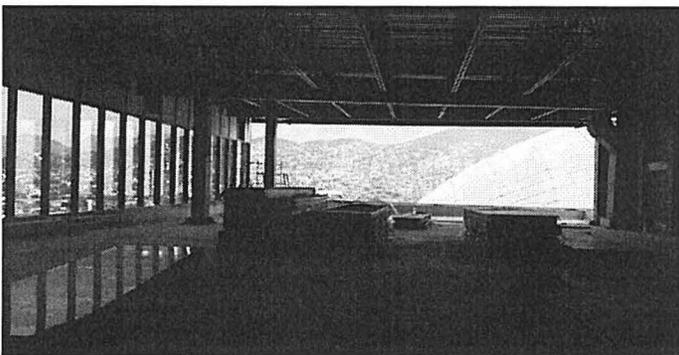
NIVEL 21 OFICINA N21-TOA



NIVEL 21 OFICINA N21-TOA



ELEVADORES NIVEL 21



N9-TA1



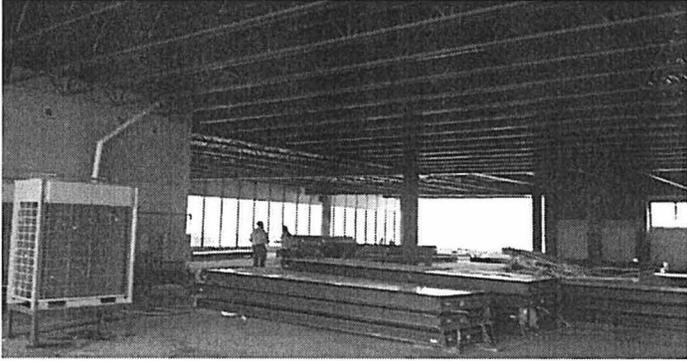
N9-TA1

[Handwritten signatures and initials]

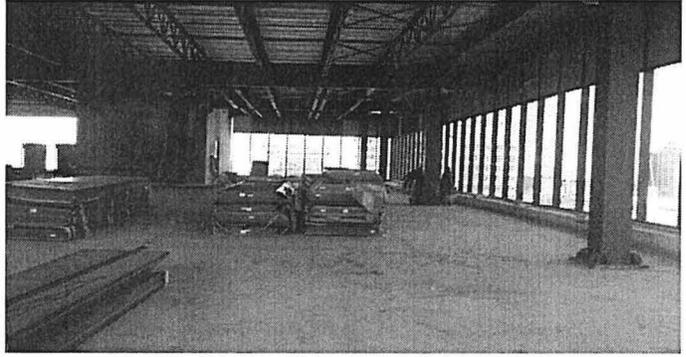
[Handwritten mark]



AVALUO DE INMUEBLES	Clave del avalúo	2016-1522
	Fecha del avalúo	13-oct-16
	Fecha de caducidad	15-abr-17
REPORTE FOTOGRÁFICO		



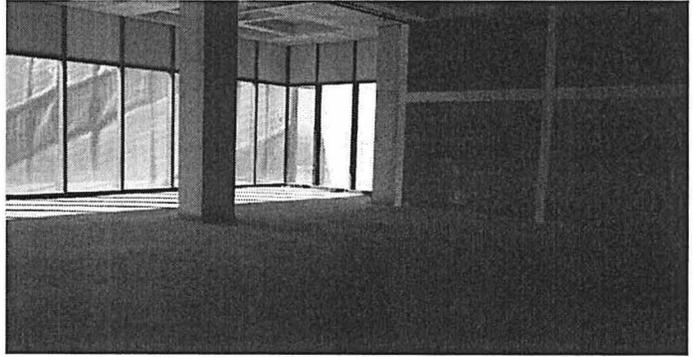
N9-TA1



N9-TA1



N3-TA1



N3-TA1

Handwritten signatures and initials:
NO
19.
[Signature]

Handwritten symbol: ∞



CORPORATIVO DE
CONSTRUCCIÓN Y
AVALÚOS, S.A. DE C.V.

OFICINAS N3-TA1 (N TRES GUIÓN T A UNO), ubicado en el Nivel 3 (tres), del Régimen en Condominio Vertical denominado "PABELLON M", localizado en la calle Benito Juárez 1102 (mil ciento dos), en la Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Se encuentra localizado en las manzanas 216 (doscientos dieciséis), 243 (doscientos cuarenta y tres), 244 (doscientos cuarenta y cuatro) y 247 (doscientos cuarenta y siete). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: AL NOROESTE con calle Melchor Ocampo; AL NORESTE con calle Benito Juárez; AL SURESTE, con Ave. Constitución; AL SUROESTE con calle José Garibaldi. La Oficina consta de una superficie de 670.00 M2 (Seiscientos setenta metros cuadrados).-----

----- **MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LAS OFICINAS:** **AL NOROESTE**, del punto A al B mide 10.85 mts. (Diez metros ochenta y cinco centímetros) a colindar con vacío; **AL NORESTE**, del punto B al C mide 45.90 mts. (Cuarenta y cinco metros noventa centímetros) a colindar con vacío; **AL SURESTE**, del punto C al D mide 16.70 mts. (Dieciséis metros setenta centímetros) a colindar con vacío; **AL SUROESTE**, en 7 (siete) tramos, el primero del punto D al E mide 3.71 mts. (Tres metros setenta y un centímetros), el segundo del punto E al F mide 1.20 mts. (Un metro veinte centímetros), el tercero del punto F al G mide 20.24 mts. (Veinte metros veinticuatro centímetros), el cuarto del punto G al H mide 1.00 mts. (Un metro), el quinto del punto H al I mide 10.51 mts. (Diez metros cincuenta y un centímetros), el sexto del punto I al J mide 5.50 mts. (Cinco metros cincuenta centímetros), el séptimo del punto J al A mide 10.94 mts. (Diez metros noventa y cuatro centímetros) a colindar éstos con comercio, área común y vacío.----- A Dicho inmueble le corresponde el EXPEDIENTE CATASTRAL: 01-216-180 (Cero uno guión doscientos dieciséis guión ciento ochenta) y un PROINDIVISO de 0.6773% (Cero punto seis mil setecientos setenta y tres por ciento).

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'Mg.' on the right.



CORPORATIVO DE
CONSTRUCCIÓN Y
AVALÚOS, S.A. DE C.V.

OFICINA N21-TOA (N VEINTIUNO GUIÓN T O A), ubicado en el Nivel 21 (veintiuno), del Régimen en Condominio Vertical denominado "PABELLON M", localizado en la calle Benito Juárez 1102 (mil ciento dos), en la Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Se encuentra localizado en las manzanas 216 (doscientos dieciséis), 243 (doscientos cuarenta y tres), 244 (doscientos cuarenta y cuatro) y 247 (doscientos cuarenta y siete). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: AL NOROESTE, con calle Melchor Ocampo; AL NORESTE, con calle Benito Juárez; AL SURESTE, con Ave. Constitución; AL SUROESTE, con calle José Garibaldi. La Oficina consta con una superficie total de 244.59 M2 (Doscientos cuarenta y cuatro metros cincuenta y nueve centímetros cuadrados).-----

----- **MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA OFICINA : AL NOROESTE**, en 5 (cinco) tramos, el primero del punto 36 (treinta y seis) al 6 (seis) mide 6.57 mts. (Seis metros cincuenta y siete centímetros), el segundo del punto 6 (seis) al 7 (siete) mide 2.23 mts. (Dos metros veintitrés centímetros), el tercero del punto 7 (siete) al 8 (ocho) mide 0.90 mts. (Noventa centímetros), el cuarto del punto 8 (ocho) al 9 (nueve) mide 3.45 mts. (Tres metros cuarenta y cinco centímetros), el quinto del punto 9 (nueve) al 10 (diez) mide 10.08 mts. (Diez metros ocho centímetros) a colindar éstos con vacío; **AL NORESTE**, en 5 (cinco) tramos, el primero del punto 10 (diez) al 11 (once) mide 8.86 mts. (Ocho metros ochenta y seis centímetros), el segundo del punto 11 (once) al 12 (doce) mide 2.23 mts. (Dos metros veintitrés centímetros), el tercero del punto 12 (doce) al 13 (trece) mide 0.90 mts. (Noventa centímetros), el cuarto del punto 13 (trece) al 14 (catorce) mide 2.23 mts. (Dos metros veintitrés centímetros), y el quinto del punto 14 (catorce) al 40 (cuarenta) mide 6.57 mts. (Seis metros cincuenta y siete centímetros) a colindar éstos con vacío; **AL SURESTE**, en 3 (tres) tramos, el primero del punto 40 (cuarenta) al 39 (treinta y nueve) mide 10.39 mts. (Diez metros treinta y nueve centímetros) a colindar con Oficina N21-TOB (N veintiuno guión T O B), el segundo del punto 39 (treinta y nueve) al 38 (treinta y ocho) mide 7.15 mts. (Siete metros quince centímetros), el tercero del punto 38 (treinta y ocho) al 37 (treinta y siete) mide 7.15 mts. (Siete metros quince centímetros) a colindar éstos con área de servicios sanitarios y vestíbulo; **AL SUROESTE**, del punto 37 (treinta y siete) al 36 (treinta y seis) mide 10.40 mts. (Diez metros cuarenta centímetros) a colindar con Oficina N21-TOC (N veintiuno guión T O C).----- Se consideran **ÁREAS COMUNES EXCLUSIVAS DEL NIVEL 21 (VEINTIUNO) DE LA TORRE DE OFICINAS** el área de Servicios Sanitarios con una superficie total de 38.00 M2 (Treinta y ocho metros cuadrados) y el área de circulación horizontal con una superficie total de 51.54 M2 (cincuenta y un metro cincuenta y cuatro centímetros cuadrados).----- **ÁREA DE SERVICIOS SANITARIOS HOMBRES**, ubicados en el Nivel 21 (veintiuno) con una superficie de 19.00 M2 (Diecinueve metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NOROESTE**, del punto 38 (treinta y ocho) al a mide 5.99 mts. (Cinco metros noventa y nueve centímetros cuadrados) a colindar con área de Oficinas; **AL NORESTE**, del punto a al d mide 4.62 mts. (Cuatro metros sesenta y dos centímetros) a colindar con área de Oficinas; **AL SURESTE**, en 3 (tres) tramos, el primero del punto d al b mide 1.51 mts. (Un metro cincuenta y un centímetros), el segundo del punto b al c mide 1.71 mts. (Un metro setenta y un centímetros), y el tercero del punto c al e mide 4.50 mts. (Cuatro metros cincuenta centímetros) a colindar éstos con área de circulación horizontal y elevadores; **AL SUROESTE**, del punto e al a mide 2.76 mts. (Dos metros setenta y seis centímetros) a colindar con vacío.-----



ÁREA DE SERVICIOS SANITARIOS MUJERES, ubicados en el Nivel 21 (veintiuno), con una superficie de 19.00 M2 (Diecinueve metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NOROESTE**, en 3 (tres) tramos, el primero del punto h al a mide 1.51 mts. (Un metro cincuenta y un centímetros cuadrados), el segundo del punto a al b mide 1.80 mts. (Un metro ochenta centímetros), y el tercero del punto b al c mide 4.50 mts. (Cuatro metros cincuenta centímetros) a colindar éstos con área de circulación horizontal y vacío; **AL NORESTE**, del punto c al 46 (cuarenta y seis) mide 2.85 mts. (Dos metros ochenta y cinco centímetros) a colindar con vacío; **AL SURESTE**, del punto 46 (cuarenta y seis) al d mide 6.01 mts. (Seis metros un centímetro) a colindar con área de Oficinas; **AL SUROESTE**, del punto d al h mide 4.65 mts. (Cuatro metros sesenta y cinco centímetros) a colindar con área de Oficinas.-----

---- **ÁREA DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL CH**, ubicada en el Nivel 21 (veintiuno) de la Torres de Oficinas, con una superficie de 51.40 M2 (Cincuenta y un metros cuarenta centímetros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NOROESTE**, en 5 (cinco) tramos, el primero del punto 42 (cuarenta y dos) al 41 (cuarenta y uno) mide 1.51 mts. (Un metro cincuenta y uno centímetros cuadrados), el segundo del punto 41 (cuarenta y uno) al a mide 2.10 mts. (Dos metros diez centímetros), el tercero del punto a al b mide 11.34 mts. (Once metros treinta y cuatro centímetros), el cuarto del punto b al c mide 1.21 mts. (Un metro veintiún centímetros), y el quinto del punto c al d mide 1.52 mts. (Un metro cincuenta y dos centímetros) a colindar éstos con área de circulación horizontal, área de instalaciones, elevadores y servicios sanitarios hombres; **AL NORESTE**, del punto d al 44 (cuarenta y cuatro) mide 5.06 mts. (Cinco metros seis centímetros) a colindar con área de Oficinas; **AL SURESTE**, en 5 (cinco) tramos, el primero del punto 44 (cuarenta y cuatro) al 43 (cuarenta y tres) mide 1.54 mts. (Un metro cincuenta y cuatro centímetros), el segundo del punto 43 (cuarenta y tres) al e mide 1.30 mts. (Un metro treinta centímetros), el tercero del punto e al f mide 11.37 mts. (Once metros treinta y siete centímetros), el cuarto del punto f al g mide 1.26 mts. (Un metro veintiséis centímetros), y el quinto del punto g al h mide 1.50 mts. (Un metro cincuenta centímetros) a colindar éstos con área de circulación horizontal, elevadores, vacío y servicios sanitarios mujeres; **AL SUROESTE**, del punto h al 42 (cuarenta y dos) mide 5.92 mts. (Cinco metros noventa y dos centímetros) a colindar con área de Oficinas.-----

----- A Dicho inmueble le corresponde el
EXPEDIENTE CATASTRAL: 01-216-101 (Cero uno guión doscientos dieciséis guión ciento uno) y un
PROINDIVISO de 0.2528% (Cero punto dos mil quinientos veintiocho por ciento)

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'M'.

Handwritten signature.



97.-N9-TA1 (N NUEVE GUIÓN TA UNO), ubicado en la Planta Nivel 9 (nueve) con una superficie de 1,162.34 M2 (un mil ciento sesenta y dos metros treinta y cuatro centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NOROESTE** en 7 (siete) tramos, el primero, del punto C al D mide 9.76 mts. (nueve metros setenta y seis centímetros), el segundo del punto D al E mide 3.90 mts. (tres metros noventa centímetros), el tercero del punto E al F mide 3.57 mts. (tres metros cincuenta y siete centímetros) a colindar con pasillo de salida de emergencia, el cuarto del punto F al G mide 5.10 mts. (cinco metros diez centímetros), el quinto del punto G al H mide 5.90 mts. (cinco metros noventa centímetros), el sexto del punto H al I mide 10.97 mts. (diez metros noventa y siete centímetros), el séptimo del punto I al J mide 10.37 mts. (diez metros treinta y siete centímetros), a colindar con vacío; **AL NORESTE**, del punto J al K mide 45.34 mts. (cuarenta y cinco metros treinta y cuatro centímetros), a colindar con vacío; **AL SURESTE**, en 5 (cinco) tramos, el primero del punto K al L mide 16.70 mts. (dieciséis metros setenta centímetros), el segundo del punto L al M mide 3.92 mts. (tres metros noventa y dos centímetros), el tercero, del punto M al N mide 0.15 cms. (quince centímetros), el cuarto, del punto N al O mide 9.32 mts. (nueve metros treinta y dos centímetros), y el quinto, del punto O al P mide 17.40 mts. (diecisiete metros cuarenta centímetros), a colindar con área común; **AL SUROESTE**, en 3 (tres) tramos, el primero del punto P al A mide 25.71 mts. (veinticinco metros setenta y un centímetros), a colindar con área común, el segundo del punto A al B mide 3.99 mts. (tres metros noventa y nueve centímetros), el tercero del punto B al C mide 4.42 mts. (cuatro metros cuarenta y dos centímetros), dichos tramos a colindar con pasillo de salida de emergencia.


119.



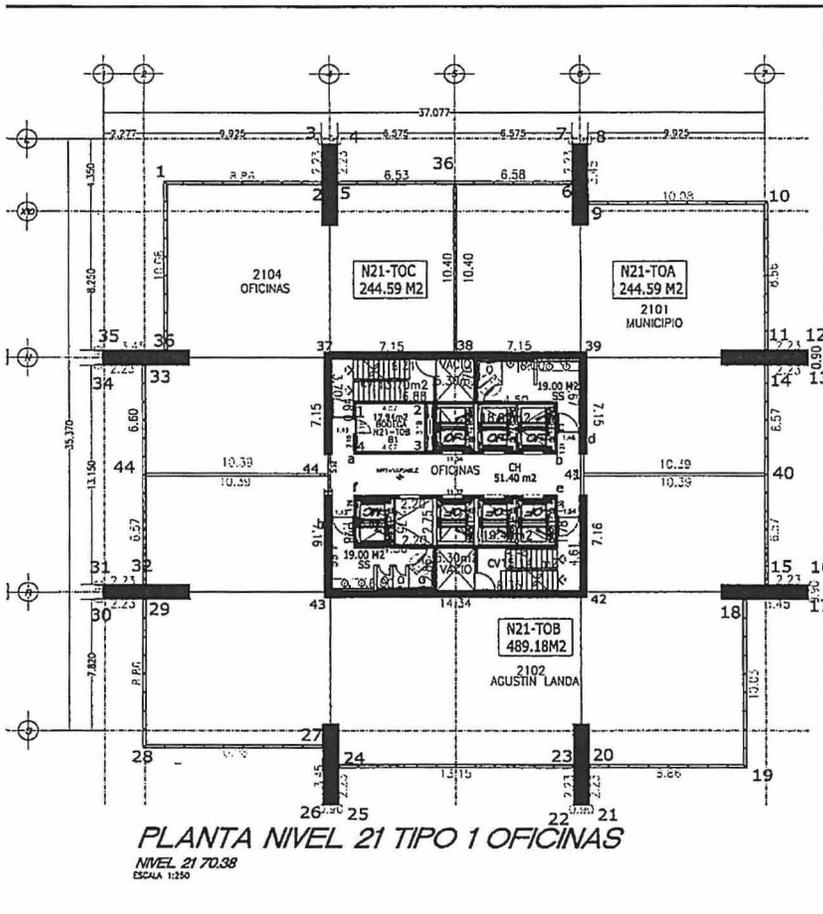


ESTACIONAMIENTOS			
	NOMENCALTURA	Ubicación	AREA (M2)
MM1	CAJON	717 E5	13.5
	CAJON	718	11.25
	CAJON	719	11.25
	CAJON	720	11.25
	CAJON	721	12.15
	CAJON	722	12.15
	CAJON	723	13.5
	CAJON	724	13.5
	CAJON	725	13.5
	CAJON	726	13.5
	CAJON	727	13.5
	CAJON	728	13.5
	MM1	TOTAL	
MM2	CAJON	760 E5	13.5
	CAJON	761	11.25
	CAJON	762	11.25
	CAJON	763	11.25
	CAJON	764	12.15
	CAJON	765	12.15
	CAJON	766	13.5
	CAJON	767	13.5
	CAJON	768	13.5
	CAJON	769	13.5
	CAJON	770	13.5
	CAJON	771	13.5
	CAJON	792	13.5
	CAJON	793	11.25
	CAJON	794	11.25
CAJON	795	13.5	
MM2	TOTAL		202.05
MM3	CAJON	796 E5	13.5
	CAJON	797	13.5
	CAJON	798	13.5
	CAJON	799	13.5
	CAJON	800	13.5
	CAJON	822	13.5
	CAJON	823	11.25
	CAJON	824	11.25
	CAJON	825	11.25
	CAJON	826	13.5
	CAJON	827	13.5
	CAJON	828	13.5
	CAJON	829	13.5
	CAJON	830	13.5
	CAJON	831	13.5



	CAJON	849	13.5
	CAJON	850	11.25
MM3	TOTAL		220.5
MM4	CAJON	1887 E2	13.5
	CAJON	1888	13.5
	CAJON	1889	13.5
	CAJON	1890	13.5
	CAJON	1891	13.5
MM4	TOTAL		67.5
TOTAL			642.6

PLANOS ARQUITECTONICOS







2



CORPORATIVO DE
CONSTRUCCIÓN Y
AVALÚOS, S.A. DE C.V.

PLANOS ARQUITECTONICOS

N3-TA1	670.00
N9-TA1	1,162.34
TOTAL	1,832.34

CORTE TRANSVERSAL

PLANTA DE UBICACIÓN

PROYECTO	N3-TA1, N9-TA1
ESCALA	EDIFICIO ADMINISTRATIVO

PLANTA ARQUITECTÓNICA N9

1,162.34 m²

PLANTA ARQUITECTÓNICA N3

670.00 m²

Handwritten signatures and initials:
 OP → M.
 [Signature]