



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DEL DIRECTOR JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, **C. JOSÉ ANTONIO GÓMEZ VILLARREAL**; DIRECTOR DE ADQUISICIONES DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, **C. EDUARDO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ**; DIRECTORA DE EGRESOS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, **C. MIRIAM MORENO ROJAS**; SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO, **C. BETSABÉ ROCHA NIETO**, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “**EL MUNICIPIO**” Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **C. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDADOR**”, Y EN CONJUNTO CON “**EL MUNICIPIO**”, LAS “**PARTES**”, MISMAS QUE CUENTAN CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES

#### 1.- Declara “**EL MUNICIPIO**”:

**1.1.-** Que es una entidad de carácter público, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su régimen interior, con libertad para administrar su hacienda o gestión municipal conforme a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 118 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

**1.2.-** Que de acuerdo con lo dispuesto por el acuerdo delegatorio de la representación legal en general de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Monterrey, aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 14-catorce de octubre de 2021-dos mil veintiuno, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 129, de fecha 20-veinte de octubre de 2021-dos mil veintiuno, en favor del Lic. José Antonio Gómez Villarreal, y por los artículos 1, 2, 34, fracción II, 86, 88, 89, 91 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 3, 5, 11, 14, fracción IV, incisos c) y d), 16, fracciones II, VI, 29, 30, 31, 33, fracciones I, VIII, XI y XXVIII, 35, 63, 64, 65, 67, fracción I, y demás aplicables del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 1, fracción V, 4, fracciones IV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII y 46, fracción I, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 89 y 90 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 17, 37 y 38 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey, los servidores públicos señalados en el proemio comparecen para la celebración del presente contrato en el ámbito y con estricto límite de sus competencias.

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

**1.4.-** Que los egresos originados con motivo de las obligaciones que se contraen en este Contrato, serán cubiertos con Recursos de Participaciones Federales (Ramo 28) para el ejercicio 2022-dos mil veintidós, los cuales están debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Tesorería Municipal, mediante Oficio ICOM 21158028 de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.





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

1.6.- Que con el propósito de optimizar el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Económico, se requiere de la utilización del inmueble objeto del presente Contrato, para albergar sus oficinas administrativas, y de esta manera estar en posibilidad de desarrollar de forma adecuada sus actividades, reconociendo por este medio que conoce las condiciones de dicho inmueble y se encuentra de acuerdo con las mismas, por lo que el procedimiento llevado a cabo para la celebración del presente instrumento es el de Adjudicación Directa, que se establece en los artículos 25 fracción III, 41, 42 fracción XIX de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; y 82 fracción XIII del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, contando con la opinión favorable del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, según consta en el Acta de la Quinta Sesión Extraordinaria, celebrada el día 27-veintisiete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

2.- Declara **"EL ARRENDADOR"**, a través de su Representante Legal y bajo protesta de decir verdad:

2.1.- Que es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la Escritura Pública No. 47,931, de fecha 25 de noviembre de 1994, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública No. 62-sesenta y dos, de la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo primer testimonio ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 4,002, volumen 427, libro 3, Segundo Auxiliar, escrituras de sociedades mercantiles, sección comercio, de fecha 23-veintitrés de agosto de 1995.

2.2.- Que su representante legal cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración del presente Contrato, según consta en la Escritura Pública No. 11,135 de fecha 14 de septiembre del año 2015, Notario Público No. 29, de la ciudad de Monterrey, N.L., cuyo primer testimonio ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey, N.L., bajo el folio mercantil electrónico número 53848\*9 con fecha 18 de septiembre del año 2015, y que a la fecha de celebración del presente Contrato, dichas facultades no han sido limitadas, revocadas o modificadas de forma alguna.

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

2.4.- Que cuenta con facultades suficientes y es su deseo otorgar en arrendamiento a favor de **"EL MUNICIPIO"**, la unidad privativa que se identifica con el número E2-C3-28, la cual cuenta con una superficie total de 265.40 m2 (doscientos sesenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados) (en adelante **"LA OFICINA"**). Copia de los planos de **"LA OFICINA"** se adjuntan como Anexo "A" al presente Contrato, y una memoria descriptiva que contiene las estimaciones de medidas y superficie, planos y demás especificaciones de **"LA OFICINA"** se adjunta al presente instrumento como Anexo "B".

2.5.- Que ha informado a **"EL MUNICIPIO"** sobre los posibles ajustes que pudieren afectar las medidas y superficies de **"LA OFICINA"** objeto del presente Contrato;





2.6.- Que para los efectos del presente Contrato señala como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones contratadas en el mismo; así como para oír y recibir notificaciones el ubicado en Avenida Benito Juárez 1102, Nivel E3, Col. Centro, Monterrey, N.L., C.P. 64000, México.

2.7.- Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes ITM-941125-QQ8, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

2.8.- Es su voluntad comparecer a este Contrato, a través de sus apoderados, para otorgar a favor de **"EL MUNICIPIO"** el uso y goce temporal en arrendamiento de **"LA OFICINA"** de conformidad con los términos y condiciones que queden aquí establecidos.

Que expuesto lo anterior, las **"PARTES"** han revisado lo establecido en este Contrato, reconociendo la capacidad y personalidad jurídica con que se ostentan para obligarse mediante este acuerdo de voluntades, manifestando que previo a la celebración del mismo, han convenido libremente los términos establecidos en este, no existiendo dolo, mala fe, enriquecimiento ilegítimo, error, violencia ni vicios en el consentimiento, sujetándose a las siguientes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- (OBJETO)** **"EL ARRENDADOR"** se obliga en este acto a otorgar el uso y goce temporal en arrendamiento a **"EL MUNICIPIO"** de **"LA OFICINA"** descrita en el punto 2.4 del apartado de Declaraciones del presente Contrato, en la inteligencia que será utilizado como oficinas de la Secretaría de Desarrollo Económico, dándose **"EL MUNICIPIO"** por recibida **"LA OFICINA"** a su entera satisfacción y en óptimas condiciones de servir para el uso que lo destine, reuniendo todos los requisitos de higiene y salubridad.

En esta misma fecha, las **"PARTES"**, a través de su personal autorizado para tal efecto, firman un acta constancia de entrega-recepción de **"LA OFICINA"**, en términos sustanciales al formato que se adjunta como Anexo "C", en el cual se enlista el inventario y equipamiento con el que cuenta **"LA OFICINA"**.

**SEGUNDA.- (RENTA)** **"EL MUNICIPIO"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta mensual de **"LA OFICINA"** objeto del presente Contrato, la cantidad de \$149,000.00 (Ciento Cuarenta y Nueve Mil Pesos 00/100, Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado (la "Renta"), misma que incluye los gastos de administración, publicidad y mantenimiento de las áreas comunes de **"PABELLÓN M"**.

**TERCERA.- (MODALIDAD DE PAGO)** La modalidad de pago será de forma mensual, mediante transferencia bancaria y previa presentación de la factura original a favor de **"EL MUNICIPIO"**, en que deberá presentarse el Impuesto al Valor Agregado.

Dicha documentación deberá presentarse en la Dirección de Adquisiciones de la Secretaría de Administración, con la factura original validada, sellada y firmada por la Secretaría de Desarrollo Económico, ubicada en el Segundo piso del Palacio Municipal de la Ciudad de Monterrey, sito en la calle Zaragoza Sur s/n, Zona Centro en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

SDE - 030 - 2022

La fecha de pago no excederá de 45-cuarenta y cinco días naturales posteriores a la presentación de la documentación respectiva.

En caso de que **"EL ARRENDADOR"** no presente en tiempo y forma la documentación requerida, la fecha de pago se recorrerá el mismo número de días que dura el retraso.

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

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

**"EL ARRENDADOR"** no estará obligado a recibir pagos parciales de la Renta y, en todo caso, cualesquier cantidades pagadas a cuenta de la Renta por parte de **"EL MUNICIPIO"**, se entenderán aplicadas primeramente al pago intereses moratorios devengados, pago de penas convencionales y posteriormente a los importes insolutos que se tengan por concepto de Renta, comenzando a amortizarlas desde las más antiguas hasta las más recientes.

**CUARTA.- (CONDICIÓN DE PRECIO FIJO)** La Renta mensual que **"EL ARRENDADOR"** cobrará a **"EL MUNICIPIO"** por el arrendamiento objeto del presente Contrato, se mantendrá fija durante toda la Vigencia del mismo, salvo por los incrementos anuales referidos a continuación.

Transcurrido un año contado a partir de la fecha del presente Contrato y posteriormente de manera anual durante la Vigencia del presente Contrato, la Renta se incrementará de conformidad con el incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor acumulado durante los 12 meses anteriores a la fecha en la que corresponda cada incremento.

**QUINTA.- (VIGENCIA)** Ambas **"PARTES"** acuerdan que el presente Contrato tendrá una vigencia a partir del día 1-primero de febrero de 2022-dos mil veintidós, para concluir el día 31-treinta y uno de diciembre de 2022-dos mil veintidós (la "Vigencia"), la cual podrá ampliarse en común acuerdo por escrito de las **"PARTES"** por periodos adicionales consecutivos de 02 meses cada uno (cada uno una "Prórroga"), lo anterior conforme lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; en el entendido que dicha Prórroga deberá ser acordada entre las **"PARTES"** a más tardar 30 (treinta) días naturales previos a la fecha de vencimiento de la Vigencia, acordando que cada Prórroga aplicada se considerará para todos los efectos legales aplicables como parte de la Vigencia del presente Contrato.

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





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

SDE - 030-2022

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

Banco: Banco Multiva, S.A., IBM, GFM  
Cuenta: 0005063442  
Titular: Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., GFM F/50652-1(TORRE M)  
CLABE: 13218000050634421  
Sucursal: Monterrey, N.L.

A partir de esta fecha y hasta en tanto “EL ARRENDADOR” y el “CESIONARIO” no le notifiquen por escrito a “EL MUNICIPIO” la modificación de la cuenta antes señalada, “EL MUNICIPIO” únicamente se liberará de sus obligaciones de pago de la Renta mediante el abono de dichos recursos a las cuentas que se señalan en la presente Cláusula, según corresponda.

**SÉPTIMA.- (USO DE “LA OFICINA”)** “EL MUNICIPIO” se obliga a destinar “LA OFICINA” única y exclusivamente para la instalación, operación y uso lícito de oficinas administrativas de la Secretaría de Desarrollo Económico del Municipio de Monterrey. Dicho destino y uso se entenderá en sentido restrictivo, por lo que “EL MUNICIPIO” no destinará o usará parte o la totalidad de “LA OFICINA” de forma distinta a la autorizada en la presente Cláusula, sin la autorización previa y por escrito de “EL ARRENDADOR”, obligándose a llevar a cabo sus actividades y operaciones en estricto apego a las leyes aplicables.

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

**OCTAVA.- (ADECUACIONES)** “EL MUNICIPIO” no podrá efectuar ni permitir que se efectúen trabajos y obras en “LA OFICINA” (las “Adecuaciones”), salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de “EL ARRENDADOR”; en caso contrario, “EL MUNICIPIO” se obliga, a su costo y bajo su





responsabilidad, a restablecer **"LA OFICINA"** al estado en que originalmente lo recibió en términos de este Contrato.

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

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

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

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

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

**NOVENA.- (SERVICIOS BÁSICOS DE LA OFICINA)** **"EL MUNICIPIO"** solicitará directamente al proveedor correspondiente, la instalación, contratación, conexión y suministro de todos los servicios a ser utilizados en **"LA OFICINA"**, incluyendo sin limitar, el servicio de energía eléctrica, teléfono, internet y cualquier otro que requiera, debiendo cubrir todos los gastos relacionados con dichos servicios, incluyendo sin limitar, por concepto de consumo, instalación, renta, servicio medido, largas distancias, internet y demás cargos por su uso. **"EL MUNICIPIO"** tendrá la obligación de proporcionar a **"EL ARRENDADOR"**, los comprobantes de pago respectivos de los servicios antes señalados, siempre que esta última lo solicite por escrito. **"EL ARRENDADOR"** no será responsable ante **"EL**





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

**DÉCIMA.- (DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DE "LA OFICINA)** Las **"PARTES"** convienen que al concluir la Vigencia de este Contrato por cualquier causa, **"EL MUNICIPIO"** deberá desocupar **"LA OFICINA"**, sin necesidad de aviso o notificación alguna por parte de **"EL ARRENDADOR"** y sin necesidad de desahucio o resolución judicial, y a restituir jurídica y materialmente **"LA OFICINA"** a **"EL ARRENDADOR"** en buenas condiciones (salvo por el deterioro natural causado por el paso del tiempo y el uso normal conforme a su naturaleza y destino), libre de escombros y contaminantes, y con todas las Adecuaciones y mejoras que se hayan realizado a **"LA OFICINA"**, las cuales reconocen las **"PARTES"** que serán consideradas parte de **"LA OFICINA"** y quedarán para beneficio de **"EL ARRENDADOR"**, salvo en el caso que al momento de autorizar cualesquiera Adecuaciones se hubiese acordado por las **"PARTES"** que **"EL MUNICIPIO"** deberá remover las mismas y devolver **"LA OFICINA"** en las mismas condiciones en las que le fue entregada, en cuyo caso **"EL MUNICIPIO"** deberá, a su costo y bajo su responsabilidad, remover las Adecuaciones que se hubiesen acordado por su cuenta y reparar cualquier daño que cause a **"LA OFICINA"** derivado de dicha remoción. **"EL MUNICIPIO"** renuncia expresamente a cualquier derecho o beneficio que pudiera corresponderle conforme a la ley, para recibir o reclamar de **"EL ARRENDADOR"** cualquier pago o compensación por las Adecuaciones y mejoras que al amparo de este Contrato haya realizado **"EL MUNICIPIO"** a **"LA OFICINA"**, incluyendo, sin limitar, cualesquiera derechos de retribución por dichas Adecuaciones que se encuentren establecidos en la legislación aplicable.

Las **"PARTES"** convienen que a la desocupación de **"LA OFICINA"**, **"EL MUNICIPIO"** únicamente podrá retirar del mismo aquellos bienes muebles que hubiere introducido para su operación, siempre y cuando sean de su propiedad y que por su naturaleza puedan removerse fácilmente sin afectar **"LA OFICINA"**, tales como anuncios, luminarias y mobiliario; lo anterior en el entendido que, salvo que las **"PARTES"** hubieren acordado otra cosa por escrito, en ningún caso **"EL MUNICIPIO"** ni sus agentes ni representantes podrán retirar instalaciones, ductos, sanitarios, cocinetas, aire acondicionado, cableados, pisos, pastas, puertas, ventanas, cristales o acabados de **"LA OFICINA"**.

En caso de que **"EL MUNICIPIO"** no desocupe y entregue **"LA OFICINA"** a **"EL ARRENDADOR"** en un plazo máximo de 10 días naturales posteriores a la conclusión de la Vigencia de este Contrato conforme a lo señalado anteriormente, se entenderá que dicha situación es con expresa oposición de **"EL ARRENDADOR"**, por lo que la Vigencia de este Contrato no se considerará prorrogada ni renovada, y a partir de dicha fecha y hasta que **"EL MUNICIPIO"** desocupe y entregue **"LA OFICINA"** a **"EL ARRENDADOR"** en los términos pactados.

Para efectos de lo anterior, **"EL MUNICIPIO"** en este acto renuncia expresamente a los beneficios de la tácita reconducción o cualquier prórroga que pueda derivar en términos de la legislación aplicable. Lo anterior, sin perjuicio del derecho que corresponda a **"EL ARRENDADOR"** para ejercitar las acciones que le competan para exigir o demandar el desalojo de **"EL MUNICIPIO"** o de las acciones rescisorias que le competan conforme a lo previsto en este Contrato o la ley.

A la desocupación y entrega de **"LA OFICINA"** a **"EL ARRENDADOR"**, ésta deberá estar libre de adeudos, gravámenes, cargas y obligaciones de cualquier naturaleza (incluyendo sin limitar de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral y de seguridad social) frente a terceros que sean en virtud de o derivado de cualquier acto u omisión de **"EL MUNICIPIO"**, incluyendo sin limitar en relación con la





contratación o consumo de servicios que hubiere contratado **"EL MUNICIPIO"** o cualquier tercero actuando por cuenta de **"EL MUNICIPIO"**.

En caso que **"EL MUNICIPIO"** desocupe **"LA OFICINA"** pero deje bienes dentro de la misma, **"EL MUNICIPIO"** expresamente acuerda por este medio que los mismos quedarán a favor de **"EL ARRENDADOR"**, pudiendo disponer de los mismos sin responsabilidad alguna a su cargo.

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

**DÉCIMA SEGUNDA.- (RENUNCIA DEL DERECHO DE PREFERENCIA Y DERECHO DEL TANTO)** Las **"PARTES"** acuerdan que **"EL MUNICIPIO"** renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de preferencia para renovar el presente Contrato, así como a cualquier derecho del tanto para adquirir **"LA OFICINA"**, incluyendo todos los derechos y beneficios derivados de los Artículos 2341 y 2379 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

**DÉCIMA TERCERA.- (ESTADO DE "LA OFICINA")** **"EL ARRENDADOR"** se obliga por virtud del presente instrumento, a realizar las reparaciones estructurales necesarias para conservar **"LA OFICINA"** en las condiciones en que se encuentra actualmente y por su parte, **"EL MUNICIPIO"** se compromete y obliga a llevar a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo que sea necesario llevar a cabo a **"LA OFICINA"** y cualesquiera reparaciones que no sean estructurales y que sean necesarias realizar para conservar **"LA OFICINA"** en las condiciones en que se encuentra actualmente.

Por su parte, **"EL MUNICIPIO"** se compromete a dar aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"** de toda situación que afecte o pueda afectar a **"LA OFICINA"** o a los derechos de **"EL ARRENDADOR"** a más tardar dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicha situación. Por otro lado, al término de la Vigencia del Contrato **"EL MUNICIPIO"** deberá desocupar y entregar **"LA OFICINA"** a **"EL ARRENDADOR"** de conformidad con la Cláusula Décima del presente Contrato.

**DÉCIMA CUARTA.- (RENUNCIA DE DERECHOS)** En congruencia con las demás estipulaciones de este contrato, **"EL ARRENDADOR"** renuncia a los derechos que pudieren corresponderle por lo dispuesto en los Artículos 2329, 2335, 2336, 2337 y 2338 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la cual produce los efectos consiguientes, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 6 y 7 de dicho Código.

Sin perjuicio de lo anterior, las **"PARTES"** acuerdan que los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato serán aplicables aún cuando se contrapongan a las renunciaciones establecidas previamente, toda vez que la voluntad de las **"PARTES"** es que dichas renunciaciones únicamente sean aplicables en la medida que no se contrapongan con cualesquiera otros acuerdos entre ellas expresamente establecidos en el presente Contrato.





**DÉCIMA QUINTA.- (RESPONSABILIDAD)** “EL ARRENDADOR” y “EL MUNICIPIO” serán respectivamente responsables por los daños a “LA OFICINA” y “PABELLÓN M” causados por su propia culpa o negligencia, o por la de sus respectivos empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y/o visitantes.

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

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

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

**DÉCIMA SEXTA.- (OBLIGACIONES DE “EL MUNICIPIO”)**

- a) Pagar puntualmente la Renta.
- b) Ocupar “LA OFICINA” solamente por las personas autorizadas y facultadas por “EL MUNICIPIO”, así como utilizarla únicamente para los usos establecidos en el presente Contrato.
- c) Dar cumplimiento en todo momento, a los Reglamentos así como las directrices que emita la asamblea de condóminos o la “ADMINISTRACIÓN DE PABELLÓN M”, o cualquier ente u órgano reconocido en la “ADMINISTRACIÓN DE PABELLÓN M”, así como cualquier modificación que éstas puedan sufrir en el futuro, incluyendo sin limitar, respetar el horario y calendario de funcionamiento de “PABELLÓN M”, respetar las condiciones de entrada y salida de proveedores, contratistas y subcontratistas
- d) Dar aviso inmediato a “EL ARRENDADOR” de cualquier deterioro, daños, siniestro, usurpación o cualesquiera otros eventos que pudieran afectar de cualquier manera a “LA OFICINA”, a “EL ARRENDADOR” o “PABELLÓN M”, incluyendo sin limitar, cualesquiera demandas, reclamaciones o quejas de las que tenga conocimiento “EL MUNICIPIO”.
- e) Permitir a “EL ARRENDADOR” el acceso inmediato a “LA OFICINA” en caso de emergencia, liberándolo desde ahora de cualquier responsabilidad que se derive de la ejecución de los actos y obras aquí autorizadas para casos de emergencia. Para efecto de lo aquí establecido, “emergencia” significa cualquier situación, reparación, mantenimiento o acción que ponga o pueda llegar a poner en peligro o riesgo a cualquier persona, “LA OFICINA” o “PABELLÓN M”.
- f) A no instalar en “LA OFICINA”, equipo que produzca vibraciones, ruido u olores, ni instalar





- equipos de fuerza o de calefacción; así también queda prohibido cualquier uso de equipo de gas.
- g) Permitir a las personas que designe **"EL ARRENDADOR"** ingresar a **"LA OFICINA"** para realizar inspecciones a la misma, en la inteligencia que deberá mediar aviso a **"EL MUNICIPIO"** de cuando menos 24-veinticuatro horas antes de la inspección, y ésta deberá efectuarse en días y horas hábiles.
  - h) Utilizar **"LA OFICINA"** de conformidad con y en cumplimiento de todas las leyes y reglamentos aplicables.
  - i) Devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe al concluir el presente contrato, sea en virtud de rescisión o de terminación del mismo, salvo el deterioro normal por el transcurso del tiempo.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- (OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR")**

- a) Entregar **"LA OFICINA"** a **"EL MUNICIPIO"** en condiciones de servir para el uso convenido, así como para aquel al que por su misma naturaleza estuviera destinado.
- b) No estorbar de manera alguna el uso de **"LA OFICINA"**, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, con previo conocimiento de **"EL MUNICIPIO"**.
- c) Garantizar el uso y goce pacífico de **"LA OFICINA"** durante la Vigencia del Contrato, incluyendo cualquier Prórroga, en su caso.
- d) Reparar cualesquiera vicios ocultos encontrados en **"LA OFICINA"** y reparar cualesquiera daños que el mobiliario de **"EL MUNICIPIO"** o cualquier bien de **"EL MUNICIPIO"** que se encuentre dentro de **"LA OFICINA"** sufra en virtud de cualquier vicio oculto de **"LA OFICINA"** siempre y cuando el mismo no sea originado por cualquier acto u omisión de **"EL MUNICIPIO"** o cualquiera de sus empleados, agentes, proveedores, contratistas o subcontratistas.

**DÉCIMA OCTAVA.- (ESTACIONAMIENTO, BODEGAS Y OTROS ESPACIOS COMPLEMENTARIOS)** Las **"PARTES"** convienen que **"EL MUNICIPIO"** tendrá derecho a utilizar, durante la Vigencia de este Contrato 3 (tres) cajones de estacionamiento en modalidad car pool, ubicados en el Nivel E5/E6 (los **"CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"**), cuyas características se encuentran especificadas en el "Anexo B" del presente Contrato; en el entendido que el uso de los **"CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"** deberá ser de conformidad con los Reglamentos.

**DÉCIMA NOVENA.- (PENA CONVENCIONAL)** En caso de rescisión del presente contrato por parte de **"EL ARRENDADOR"**, sin previo consentimiento de **"EL MUNICIPIO"**, queda obligado a indemnizar a éste, por la cantidad equivalente al 20%-veinte por ciento del monto total del presente Contrato. Si transcurridos 10-diez días naturales posteriores al aviso de rescisión no ha cubierto **"EL ARRENDADOR"** las mencionadas cantidades, se generarán intereses moratorios a razón de una tasa del 6%-seis por ciento anual, sobre saldos insolutos.

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





**VIGÉSIMA PRIMERA.- (RESCISIÓN)**

Serán causales de rescisión del presente Contrato por parte de **"EL MUNICIPIO"**:

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

En caso de que alguna de las causales de rescisión referidas en la presente Cláusula por algún incumplimiento de **"EL ARRENDADOR"** suceda, **"EL MUNICIPIO"** podrá rescindir el presente Contrato mediante

notificación por escrito a **"EL ARRENDADOR"** notificando el incumplimiento en que haya incurrido, para que dentro de un término de 05-cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que se le entregó el escrito, exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes o bien, subsane el incumplimiento de que se trate.

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

Serán causales de rescisión del presente Contrato por parte de **"EL ARRENDADOR"**:

- a) Si **"EL MUNICIPIO"** incumple con el pago puntual (se considera puntual todo aquel pago que se realice en menos de 45 días naturales posteriores al vencimiento) de la Renta en dos o más ocasiones consecutivas o 3 o más ocasiones en un periodo de 12 meses durante la Vigencia del presente Contrato, incluyendo cualquier Prórroga.
- b) Si **"EL MUNICIPIO"** realiza cualesquiera Adecuaciones a **"LA OFICINA"** sin la previa autorización de **"EL ARRENDADOR"** o sin contar con los permisos, concesiones, licencias y/o autorizaciones que sean requeridos de conformidad con la legislación aplicable.
- c) Si **"EL MUNICIPIO"** subarrienda **"LA OFICINA"** o cede el presente Contrato en contravención a lo establecido en el presente Contrato.
- d) Si **"EL MUNICIPIO"** destina **"LA OFICINA"** para un uso distinto al establecido en el presente Contrato o incumple con los Reglamentos.
- e) Si **"EL MUNICIPIO"** incumple con cualquiera de sus obligaciones bajo el presente Contrato y no subsana dicho incumplimiento dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al día hábil siguiente al en que se le entregó la notificación de incumplimiento correspondiente.
- f) Si **"LA OFICINA"** es efectivamente abandonada por **"EL MUNICIPIO"** por un periodo de 30 (treinta) días naturales consecutivos.

En caso de que alguna de las causales de rescisión referidas en la presente Cláusula por algún incumplimiento de **"EL MUNICIPIO"** suceda, **"EL ARRENDADOR"** podrá rescindir el presente Contrato mediante notificación por escrito a **"EL MUNICIPIO"**, lo anterior sin necesidad de previa





resolución judicial y sin responsabilidad alguna para **"EL ARRENDADOR"**, debiendo proceder **"EL MUNICIPIO"** a la devolución y entrega de **"LA OFICINA"** a **"EL ARRENDADOR"** a más tardar dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la fecha de rescisión.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- (TERMINACIÓN ANTICIPADA)** Siempre y cuando **"EL MUNICIPIO"** se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones bajo el presente Contrato, ambas **"PARTES"** manifiestan estar de acuerdo en que **"EL MUNICIPIO"** podrá dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito y de forma fehaciente a **"EL ARRENDADOR"**, cuando menos con 90-noventa días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por termino el presente Contrato, sin que ello genere para ninguna de las **"PARTES"** contratantes obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse.

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

- a) Cuando concurren razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el inmueble arrendado y se demuestre que, de continuar con el cumplimiento del Contrato, se ocasionaría un daño o perjuicio a **"EL MUNICIPIO"**;
- b) Por mutuo acuerdo por escrito de las **"PARTES"**;

**VIGÉSIMA TERCERA.- (CONFIDENCIALIDAD)** **"EL MUNICIPIO"** y **"EL ARRENDADOR"** son conscientes de que en el presente Contrato, tanto **"EL ARRENDADOR"** como los servidores públicos de **"EL MUNICIPIO"** podrán tener acceso a información en su posesión, la cual a todo efecto deberá ser considerada como confidencial y/o reservada y en tal virtud no divulgable a ningún tercero (en adelante **"LA INFORMACIÓN"**).

En tal sentido, **"EL MUNICIPIO"** y **"EL ARRENDADOR"** convienen en no divulgar ni transferir a terceros, sin previa autorización por escrito del titular de **"LA INFORMACIÓN"**, cualquier información que se reciba, ya sea escrita, almacenada, en forma magnética o se genere con relación a las acciones y los trabajos que se desarrollen para alcanzar el objeto del presente Contrato.

**"EL MUNICIPIO"** y **"EL ARRENDADOR"** podrán divulgar **"LA INFORMACIÓN"**, total o parcialmente, sólo a aquellos empleados y funcionarios o terceros que tuvieren necesidad de conocerla exclusivamente a efecto de que puedan cumplir con sus obligaciones bajo este instrumento jurídico, comprometiéndose a tomar todas las medidas necesarias para que dichos empleados y/o funcionarios y/o terceros estén advertidos de la naturaleza confidencial de **"LA INFORMACIÓN"**. La divulgación a cualquier otra persona queda estrictamente prohibida salvo consentimiento por escrito de la otra **"PARTE"**.

**"EL MUNICIPIO"** y **"EL ARRENDADOR"** se comprometen a que el manejo de **"LA INFORMACIÓN"** derivada del presente Contrato deberá de cumplir con lo señalado en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León en materia de protección de datos de carácter personal, en particular, con las medidas de seguridad físicas, técnicas y administrativas de sus sistemas.

Asimismo, las **"PARTES"** acuerdan que las obligaciones aquí establecidas en relación con **"LA INFORMACIÓN"** no será aplicable cuando: (i) sea información que se encuentre en el dominio público, (ii) sea información que ya se encuentre en posesión de alguna de las **"PARTES"** sin que haya





mediado incumplimiento a cualquier obligación de confidencialidad, (iii) sea proporcionada por un tercero sin que medie ningún incumplimiento a obligaciones de confidencialidad, (iv) deba ser entregada a cualquier autoridad o dependencia como parte de algún procedimiento judicial o administrativo o para dar cumplimiento a cualquier obligación legal en términos del presente Contrato.

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

**VIGÉSIMA CUARTA.- (IMPUESTOS Y DERECHOS)** Ambas "PARTES" acuerdan que cada "PARTE" cubrirá los impuestos y derechos federales o locales que le correspondan en términos de la legislación aplicable en relación con o derivado del presente Contrato.

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

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

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

**VIGÉSIMA SEXTA.- (SUBSISTENCIA DEL CONTRATO)** Los contratantes están de acuerdo en que si durante la vigencia del Contrato "EL ARRENDADOR" por cualquier causa cambiara su domicilio o denominación social actual por alguna otra, el presente Contrato subsistirá en los términos establecidos, comprometiéndose "EL ARRENDADOR", a notificar de inmediato tal circunstancia a "EL MUNICIPIO".

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- (MODIFICACIONES)** Los actos y omisiones de las "PARTES" en relación al presente Contrato, no podrán en forma alguna interpretarse como una modificación al sentido o espíritu del mismo, es decir, para que el presente Contrato pueda ser modificado, será necesario e indispensable el acuerdo por escrito y firmado de ambas "PARTES", siempre que el monto total de la modificación no rebase, en conjunto, el 20%-veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente en los mismos, y el precio de los servicios sea igual al originalmente pagado.

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

L  
C  
[Handwritten signatures]





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

**TRIGÉSIMA.- (TRIBUNALES COMPETENTES)** Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de este Contrato, y sin renunciar **“LAS PARTES”** a cualquier derecho de rescisión que tengan conforme al presente Contrato, ambas **“PARTES”** están de acuerdo en someterse y sujetarse a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en caso de surgir alguna controversia relacionada con el cumplimiento o incumplimiento del presente Contrato, renunciando expresamente a cualquier otra competencia que por razón de su lugar, fuero o cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

Enteradas las **“PARTES”** del contenido y alcance legal del presente Contrato, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad el día 28-veintiocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

POR **“EL MUNICIPIO”**

C. JOSÉ ANTONIO GÓMEZ VILLARREAL  
DIRECTOR JURÍDICO DE LA  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

C. EDUARDO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ  
DIRECTOR DE ADQUISICIONES DE LA  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN

C. MIRIAM MORENO ROJAS  
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA TESORERÍA  
MUNICIPAL

C. BETSABÉ ROCHA NIETO  
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

SDE - 030 - 2022

POR "EL ARRENDADOR"

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

ÚLTIMA HOJA DE 15-QUINCE DEL **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y LA PERSONA MORAL **INMOBILIARIA TORRE M, S.A. DE C.V.**, EN FECHA 28-VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DE 2021-DOS MIL VEINTIUNO.



**ENTREGA-RECEPCIÓN DE OFICINAS**

**Datos Generales**

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

SDE - 030-2022

En referencia al contrato de arrendamiento sobre bien inmueble de fecha de inicio de vigencia del 1 de febrero de 2022 (según haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Arrendamiento"), celebrado por y entre (i) Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V., (a quien en lo sucesivo se le denominará como el "Arrendador") y (ii) el Municipio de Monterrey, Nuevo León, (a quien en lo sucesivo se denomina el "Municipio" y conjuntamente con el Arrendador, las "Partes") mediante el cual el Arrendador otorgó el uso y goce al Arrendatario respecto del inmueble identificado como E2-C3-28 de Pabellón M, con una superficie total de 265.40 metros cuadrados, (en lo sucesivo la "Oficina"). Salvo que se indique en forma diversa o que se defina en forma distinta en este documento, los términos que se utilicen en el presente documento con letra inicial mayúscula tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Arrendamiento y sus respectivos Anexos.

En relación con lo anterior, de conformidad con el Contrato de Arrendamiento, las Partes convinieron que al concluir la Vigencia del mismo, se realizaría la entrega respecto de la Oficina en buenas condiciones y con todas las Adecuaciones y mejoras que se hayan realizado al mismas, las cuales reconocen que serán consideradas parte de la Oficina y quedarán en beneficio de la misma, pasando a ser propiedad del Arrendador, sin costo adicional alguno para éste.

En términos de las disposiciones aplicables contenidas en el Contrato de Arrendamiento, celebrado entre las Partes, en este acto las Partes hacen constar lo siguiente:

1. Conforme a la Cláusula Quinta del Contrato de Arrendamiento, la Vigencia expiró el 31 de diciembre de 2022 (en lo sucesivo la "Expiración de la Vigencia"), habiendo cumplido la Vigencia pactada en el Contrato de Arrendamiento.
2. Un representante y/o persona autorizada por el Arrendatario comparece en esta fecha la Oficina, siendo las 10:00 horas, con el objeto de llevar a cabo las diligencias de entrega-recepción de la misma, a fin de que de que el Municipio de conformidad con el Contrato de Arrendamiento y lo aquí dispuesto, entregue a favor del Arrendador, la posesión material y jurídica de la Oficina para todos los efectos legales correspondientes.
3. Las Partes, por conducto de sus representantes y/o personas autorizadas, han llevado las actuaciones necesarias y convenientes para verificar las especificaciones y condiciones de entrega de la Oficina, de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Arrendamiento. En vista de lo anterior, se hace constar que: (i) la Oficina se entrega en buenas condiciones (salvo por el deterioro natural causado por el paso del tiempo y el uso normal conforme a su naturaleza y destino), libre de escombros y contaminantes aparentes, y con todas las Adecuaciones y mejoras realizadas en beneficio del Arrendador y sin costo adicional para éste, salvo en el caso que al

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





SDE - 030 - 2022

momento de autorizar cualesquiera Adecuaciones se hubiese acordado por las Partes que el Municipio deberá remover las mismas y devolver la Oficina en las mismas condiciones en las que le fue entregada y, (ii) la Oficina se encuentra libre de adeudos, gravámenes, cargas y obligaciones de cualquier naturaleza frente a terceros a la fecha de la presente y hasta donde es del conocimiento de las Partes.

4. Como resultado del inciso inmediato anterior, las Partes han determinado, por mutuo acuerdo, que la Oficina cumple satisfactoriamente con todas las especificaciones y condiciones generales de entrega acorde al Contrato de Arrendamiento, no habiendo objeción por ninguna de las Partes que firman al calce.
5. Conforme a lo anterior, en este acto el Municipio entrega y el Arrendador recibe, a su entera satisfacción, la Oficina con las condiciones descritas en el Contrato de Arrendamiento, consecuentemente, el Arrendador, a partir de esta fecha y para todos los efectos legales a que haya lugar, lo recibe y asume la posesión material y jurídica de la Oficina y sus accesorios.
6. A partir de esta fecha, el Arrendador libera al Municipio de toda responsabilidad en relación con las obligaciones de entrega de la Oficina derivadas o que pudieran derivar del Contrato de Arrendamiento y sus Anexos, y se hace constar la extinción de todos y cada uno de los derechos y obligaciones a cargo del Arrendador y el Municipio derivados del Contrato de Arrendamiento, con excepción de aquellas obligaciones que sigan pendientes de cumplimiento, de acuerdo con lo pactado en el Contrato de Arrendamiento o en términos de la legislación aplicable; por lo que el Arrendatario no se reserva acción o reclamación alguna que hacer valer en contra del Arrendador en virtud de o derivado del Contrato de Arrendamiento.
7. Las Partes hacen constar que el Contrato de Arrendamiento se dio por terminado de manera automática en la fecha de Expiración de la Vigencia y la Oficina esta siendo entregada por el Arrendatario en este acto, por lo que no hay ningún documento adicional que las Partes deban celebrar en relación con o en virtud de la terminación del Contrato de Arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes hacen constar que en caso de que las Partes a más tardar en esta misma fecha firmen una prórroga a la Vigencia del Contrato de Arrendamiento, la presente quedará sin efecto legal alguno y el Contrato de Arrendamiento permanecerá en pleno vigor y efecto de conformidad con el documento de prórroga que sea firmado por las Partes y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Arrendamiento.
8. Las Partes convienen en que este documento es el único entendimiento de las Partes con relación a la entrega-recepción de la Oficina.

Leído y entendido las Partes de lo anterior, los firman al calce en 4-cuatro tantos en la ubicación física de la Oficina, Monterrey, N.L. al día 31 de diciembre de 2022.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





SDE - 030-2022

POR "EL MUNICIPIO"

C. JOSÉ ANTONIO GÓMEZ VILLARREAL  
DIRECTOR JURÍDICO DE LA  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

C. EDUARDO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ  
DIRECTOR DE ADQUISICIONES DE LA  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN

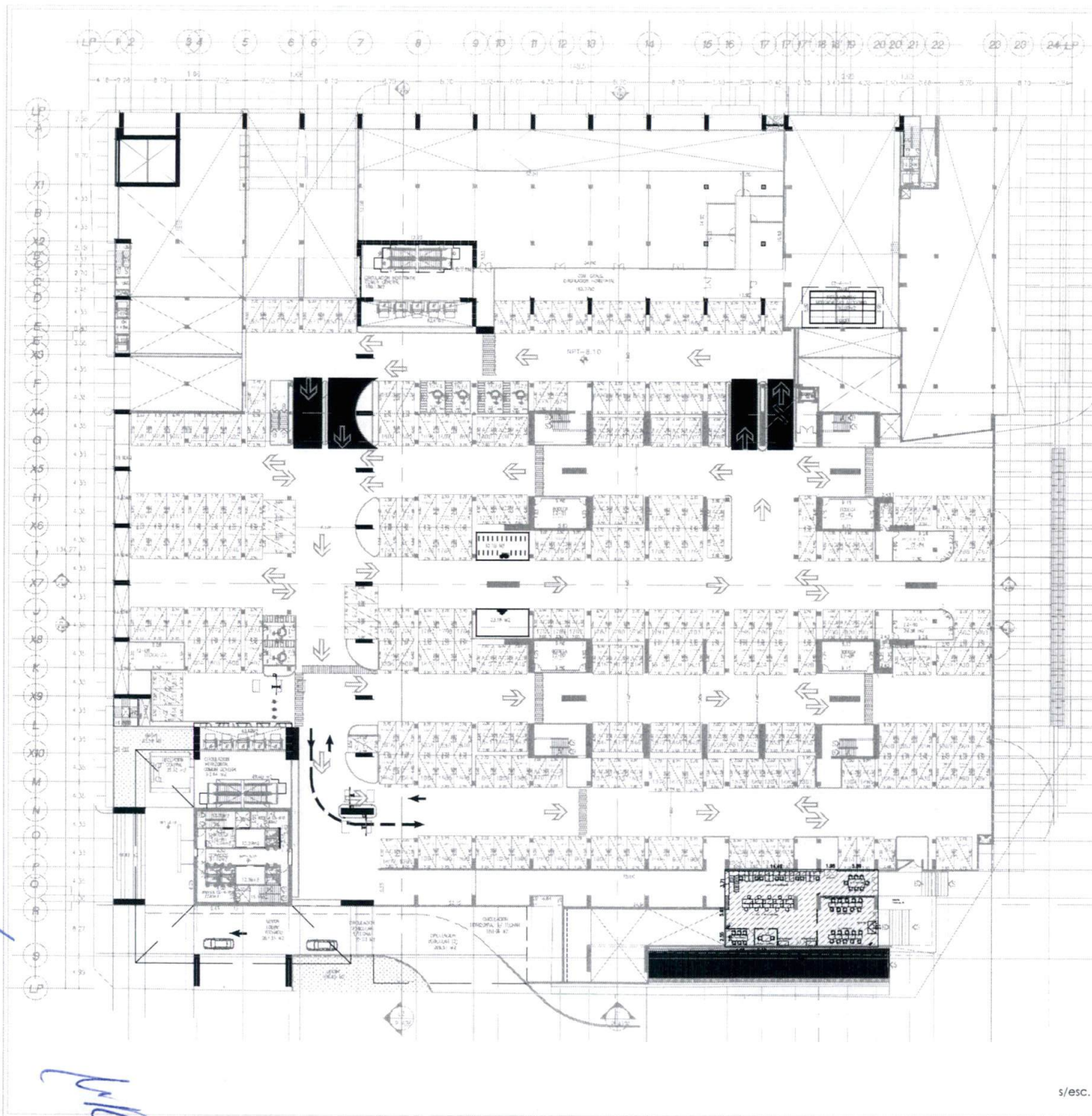
C. MIRIAM MORENO ROJAS  
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA TESORERÍA  
MUNICIPAL

C. BETSABÉ ROCHA NIETO  
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO,

POR "EL ARRENDADOR"


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





Anexo A  
E2-C3-28  
Planta baja

ANR  
265.40 m<sup>2</sup>

Simbología  
 Área interior

PABELLÓN 

s/esc.

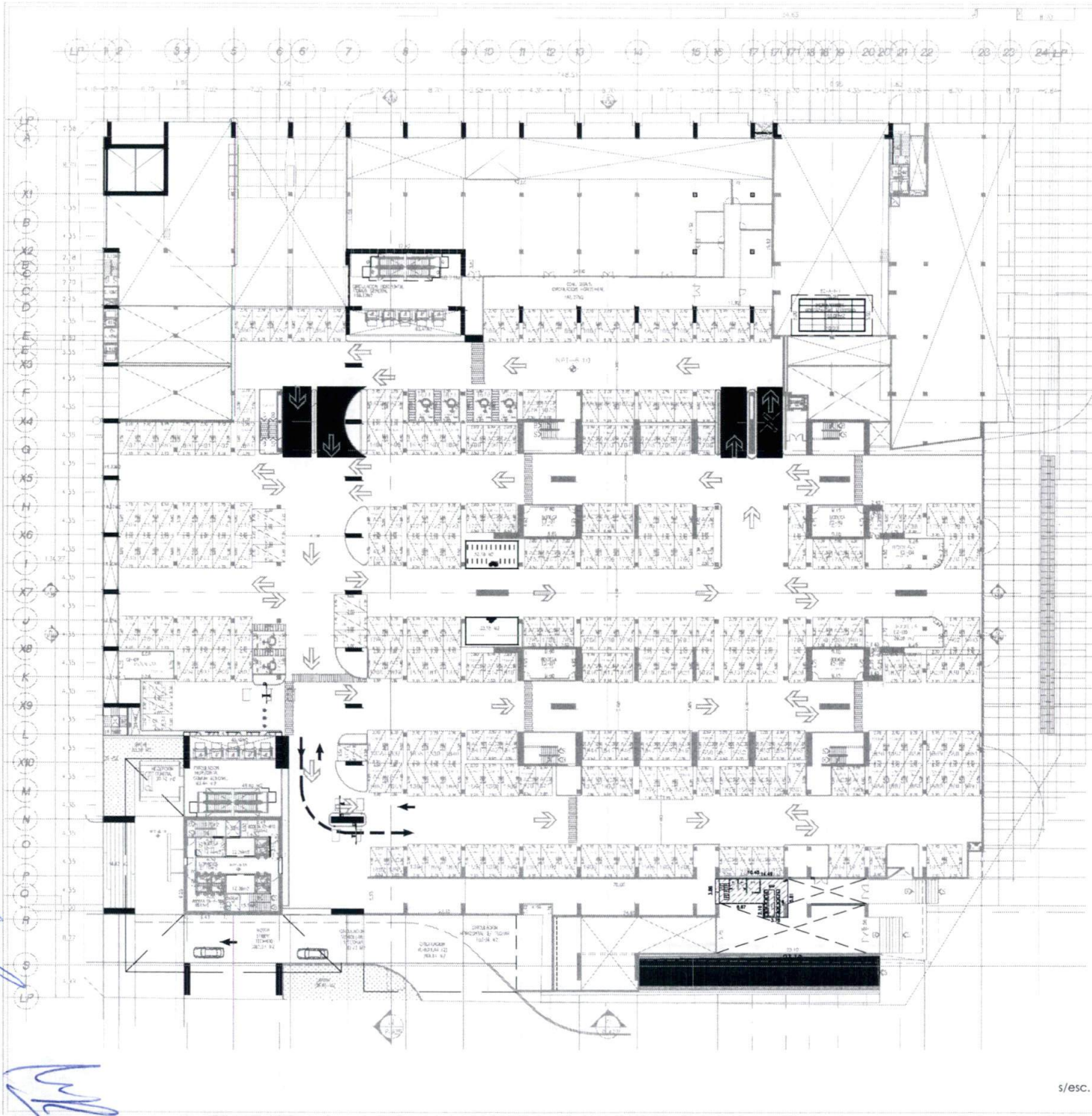
SDE - 030 - 2022

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*






*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and initials 'M' at the bottom left.*



Anexo A  
E2-C3-28  
Mezzanine

ANR  
265.40 m<sup>2</sup>

Simbología  
 Área interior

PABELLÓN 

s/esc.

SDE - 030-2022



## ANEXO "B" DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### MEMORIA DESCRIPTIVA PABELLÓN ÁREA COMERCIAL NIVEL E2

**Espacio:** Será entregado en obra terminada, condiciones existentes según especificaciones de Pabellón M.

Ubicación:	Área
Nivel E2	265.40 M2
E2-C2-28	
<b>TOTAL:</b>	<b>265.40 M2</b>

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

**Muros:** De concreto aparente y/o block a mezcla cortada con castillos y cerramientos. Divisiones de Tablaroca según diseño existente.

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

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

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

**Piso:** Losa de concreto rebosado, calles de concreto armado y capa de compresión según ingeniería. Con acabados en duela arquitectónica en tonalidad café claro y loseta vinílica en sanitarios (3) en tonalidades café oscuro.

**Carga Viva:** Hasta 250 kg/m<sup>2</sup>.

**Instalaciones eléctricas:** Acometida de alimentación eléctrica a pie del Área Privativa. Cableado Alimentador desde el punto de medición (ubicado en TR07) hasta su Área Privativa. Tablero e Interruptores conforme a proyecto existente. La capacidad eléctrica asignada a esta Área Privativa es de hasta **40 KW**.

**Instalaciones hidráulicas:** Acometida hidráulica, medidor, válvula esfera a pie del Área Privativa, 3 sanitarios con lavabo instalados en el interior,



PABELLÓN



SDE - 030-2022

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

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**PABELLÓN ÁREA COMERCIAL NIVEL E2**

condiciones actuales. Medidor de agua independiente administrado por Pabellón M.

**Instalaciones sanitarias:** A pie del Área Privativa tuberías de 4" para aguas negras, con descargas existentes en sanitarios. Condiciones actuales.

**Sistema contra incendios:** A pie del Área Privativa válvula principal, sistema de rociadores (sprinklers) instalado en el interior conforme a proyecto existente. Condiciones actuales.

**Detección de incendios:** Charola para sistemas especiales hasta pie del Área Privativa, sistema de detectores de humo (sistema detección) y audiovisuales instalados en el interior conforme a proyecto existente, condiciones actuales.

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

**Voz y datos:** Charola a pie del Área Privativa. Con canalización hasta el site.  
Rack de piso Mca Panduit con 2 patch panel de 48 puertos cada uno Mca Panduit. Cableado estructurado Cat 6 Marca Panduit con salidas conforme a proyecto existente, condiciones actuales.

**Aire acondicionado:** Sistema de Aire acondicionado Instalado conforme a proyecto





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

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**PABELLÓN ÁREA COMERCIAL NIVEL E2**

existente Tecnología WSHP; se entregará el siguiente suministro de evaporadoras.

	<b>Equipos</b>	<b>Toneladas</b>
	4	4TR
<b>Total:</b>	<b>4</b>	<b>16 TR</b>

Instalación del equipo, la red de tuberías condensados, ductería y termostatos en base a sistema existente. Condiciones actuales.

**Estacionamiento:**

3 cajón de estacionamiento formato pool en estacionamiento alterno E5/E6 sin ubicación precisa con horario de acceso de Lunes – Viernes 7:00 am a 7:00 pm / Sábados 7:00 am a 2:00 pm



MONTERREY, N.L. A 01 DE MARZO DE 2022

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

**Datos Generales**

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

En referencia al contrato de arrendamiento sobre bien inmueble de fecha 01 de febrero del 2022, que se identifica con el número que obra en el rubro de este documento (el "Contrato"), celebrado por y entre: (i) Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V., como arrendador (el "Arrendador") y (ii) Municipio de Monterrey, como arrendatario (el "Municipio"); mediante el cual y sujeto a los términos y condiciones pactados sobre el mismo, el Arrendador otorgó el uso y goce temporal a favor del Municipio, respecto de la unidad privativa denominada E2-C3-28, en el Nivel E2 con una superficie neta de 265.40 metros cuadrados, misma que se ubica dentro del complejo inmobiliario de uso múltiple conocido como **Pabellón M** ubicado en la Avenida Benito Juárez, número 1102, entre la Avenida Constitución, calle José Garibaldi y Melchor Ocampo en el primer cuadrante de Monterrey, Nuevo León, C.P. 64000 (la "Oficina"). Salvo que se indique en forma diversa o que se defina en forma distinta en este documento, los términos que se utilicen en el presente documento con letra inicial mayúscula tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato y sus Anexos.

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

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

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

**RECIBE  
MUNICIPIO DE MONTERREY**

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

Nombre: \_\_\_\_\_

Nombre: Samuel Klein Marcuschamer

