



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

**Contrato de arrendamiento (el “Contrato”) que celebran, por una parte, el PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, a través del Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León, representado en este acto por el licenciado Francisco Javier Mendoza Torres, en su carácter de Magistrado Presidente del Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León (el “Arrendatario”) y, por la otra, la persona moral denominada CONDOMINIO DEL NORTE, S.A. DE C.V., representada en este acto por sus apoderados legales, el licenciado Ismael Garza T. González y, la señora Zandra Eugenia Garza González (el “Arrendador”), al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:**

### Declaraciones:

- I. Declara el Arrendador, a través de sus apoderados, que:
  - I.1. Es una sociedad anónima, legalmente constituida en México, según consta en la escritura pública número 7, de fecha 13 de enero del 1958, otorgada ante la fe del licenciado Mario Leija Arzave, notario público con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León; y transformada a sociedad anónima de capital variable, mediante escritura pública número 1901, de fecha 22 de febrero del 1988, otorgada ante la fe del licenciado Manuel Garza Rodríguez, titular de la Notaría Pública número 78, también con ejercicio en esta ciudad.
  - I.2. Tener la capacidad jurídica suficiente, y sin impedimento legal alguno, para celebrar el presente Contrato.
  - I.3. Cuenta con la suficiente solvencia económica para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a las que se obliga mediante este instrumento.
  - I.4. Es legítimo propietario de inmueble marcada con el número 567, de la calle Escobedo Sur, en la zona Centro de Monterrey, Nuevo León (“el Inmueble”), transmitido mediante contrato de fideicomiso traslativo de dominio irrevocable, formalizado con la escritura pública número 2,393, de fecha 8 de noviembre de 1974, otorgada ante la fe del licenciado Daniel G. Morales, titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, compuesto por un total de 1,842.84 metros cuadrados de superficie, quedando desafectado al término de la duración del fideicomiso, estando actualmente libre de todo gravamen, y en legítima propiedad y dominio del Arrendador.

Asimismo, el área parcial del Inmueble que se otorgará al Arrendatario, está compuesta por 1,466 metros cuadrados del interior del inmueble, que incluye el



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

área que ocupaban tres salas tipo teatro, área de lobby, áreas de baños para damas y para caballeros, clima central y subestación (el “Área Arrendada”).

Se agregan al presente instrumento como Anexo 1, fotografías del Inmueble y del Área Arrendada, las cuales forman parte integrante de este Contrato.

Lo anterior, en el entendido de que el área de estacionamiento, no forma parte del Área Arrendada, ni del objeto del presente arrendamiento.

- I.5. Que actualmente el fideicomiso referido en la fracción 1.4 anterior, de este apartado, se tiene por concluido y se encuentra en trámites de liberación de gravamen y escrituración formal del inmueble, lo cual acredita con escrito emitido por la fiduciaria Banco Mercantil del Norte, S.A., Grupo Financiero Banorte, suscrito por los CC. Sandra Tamez Reyna y Azalea González Elizondo, en su calidad de Delegadas Fiduciarias, el cual se anexa al presente Contrato formado parte integral del mismo. Y atento a lo expresado, se compromete a entregar copia certificada de la protocolización correspondiente del inmueble al Arrendatario, una vez finiquitada dicha gestión, que deberá ser antes del 31 de octubre del 2019.
- I.6. A la fecha, su representada se encuentra en plena posesión del Área Arrendada y no existe limitación de dominio, ocupación alguna que impida o ponga en riesgo parcial o total el arrendamiento, objeto de este instrumento.
- I.7. El Inmueble cuenta con acceso a los servicios de energía eléctrica, y agua y drenaje (los “Servicios”).
- I.8. Gozan de las facultades necesarias y suficientes para actuar en su nombre y representación, sin que las mismas les hayan sido revocadas, limitadas o modificadas de forma alguna, al momento de la celebración de este instrumento. El suscrito licenciado Ismael Garza T. González, acredita su personalidad legal, con la escritura pública número 6,267, de fecha 29 de noviembre del 1983, otorgada ante la fe del licenciado Mario R. Gallegos Almanza, notario público suplente de la Notaría Pública número 34, de la que es titular el licenciado Gonzalo Martínez Moreno, con ejercicio en primer distrito registral en el Estado de Nuevo León. Por su parte, la señora Zandra Eugenia Garza Gonzalez, comparece a la presente celebración, con la escritura pública número 17,664, de fecha 18 de mayo del 2005, celebrada ante la fe del licenciado Manuel Garza Rodríguez, notario público número 78, con ejercicio en el primer distrito registral del estado de Nuevo León.
- I.9. Su domicilio convencional para los efectos de oír y recibir notificaciones, así como cualquier otra comunicación originada con motivo del presente Contrato, se



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

encuentra ubicado en Avenida Juan Ignacio Ramón, número 506, despacho 301, colonia Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, y tiene como Registro Federal de Contribuyentes CNO-611026-RJ0.

- I.10 Por tratarse de una contratación cuyo pago abarcará más de un ejercicio fiscal, manifiesta conocer el contenido del artículo 10 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, así como los relativos de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables.
  - I.11 Le consta lo manifestado por el Arrendatario en las declaraciones II de este Contrato, y que en tal virtud y reconociéndole dicho carácter, celebra con el Arrendatario el presente instrumento.
  - I.12 Es su voluntad celebrar el presente Contrato con el Arrendatario, bajo los términos y condiciones que se establecen en el mismo.
- II.** Declara el Arrendatario, a través de su representante legal, que:
- II.1. En términos de los artículos 94 y 97 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, al Consejo de la Judicatura del Estado le corresponde, entre otras atribuciones, administrar y ejercer el presupuesto del Poder Judicial.
  - II.2. El Licenciado Francisco Javier Mendoza Torres, fue elegido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia en sesión de fecha 01 (uno) de agosto de 2019 (dos mil diecinueve), como Presidente de éste, en los términos de los artículos 94, párrafos sexto y octavo de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 19 y 20, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y de acuerdo con los artículos 94, de la Constitución citada y 92 de la Ley Orgánica aludida, la Presidencia del Consejo de la Judicatura recae en el Presidente del Tribunal Superior de Justicia y le corresponde representar a aquel cuerpo colegiado atento a lo dispuesto por el artículo 93, fracción I, de la mencionada Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.
  - II.3. Goza de las facultades necesarias y suficientes para actuar en su nombre y representación, sin que las mismas le hayan sido revocadas, limitadas o modificadas de forma alguna, al momento de la celebración de este instrumento.
  - II.4. El domicilio de su representado, para el efecto oír y recibir notificaciones y cualquier otro tipo de comunicación, en la calle 15 de Mayo, número 423 Oriente, en la colonia Centro, en Monterrey, Nuevo León.



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

- II.5. Su representado requiere para su eficaz funcionamiento y desarrollo de actividades propias, el arrendamiento del área parcial del Inmueble descrito en la declaración 1.4 de este instrumento, siendo su voluntad celebrar el Contrato de mérito.
- II.6. La celebración del presente Contrato de arrendamiento fue aprobada por el Pleno del Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León, en sesión ordinaria de fecha 7 de mayo del año 2019, con fundamento en lo establecido en el artículo 42, fracción XIX, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, y 82, fracción XIII, de su Reglamento. Esta contratación se realizará con recursos de la partida presupuestal 322011 *Arrendamiento de edificios*, de los ejercicios fiscales a partir del 2020 y de conformidad con los términos y condiciones del presente, hasta el año 2022.
- II.7. Obra en los antecedentes que documentan el presente instrumento, el dictamen de justipreciación de rentas correspondiente expedido por el Director de Catastro de la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.
- II.8. Es su voluntad celebrar el presente Contrato con el Arrendador, bajo los términos y condiciones que se establecen en este instrumento.
- III. Declaran las partes, por medio de su Administrador Único y de su representante legal, respectivamente, que:
- III.1 Con motivo de las necesidades de espacio que enfrenta actualmente el Arrendatario, se realiza el presente proyecto de arrendamiento para satisfacer las demandas inmediatas de reubicación del Instituto de la Judicatura, y demás áreas administrativas que el crecimiento a corto y mediano plazo exijan, derivado de la evolución de las estructuras organizacionales.
- III.2 En virtud de las anteriores declaraciones, y por así convenir a sus intereses, reconociéndose la personalidad y capacidad jurídica indicadas, y sin que en momento alguno sus voluntades hayan estado viciadas para la celebración de este instrumento, acuerdan en someterse voluntaria y expresamente en los términos y condiciones contenidos en las siguientes:



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

### Cláusulas:

#### Cláusula 1. Objeto.

El Arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario, el Área Arrendada que se encuentra ubicada en la calle Escobedo, número 567 Sur, colonia Centro, en Monterrey, Nuevo León, misma que está compuesta por 1,466 metros cuadrados, que incluye el interior del Inmueble, conformado actualmente por tres salas tipo teatro, área de lobby, áreas de baños para damas y para caballeros, clima central y subestación; por su parte, el Arrendatario toma como tal concepto el Área Arrendada. Las partes se obligan registrarse por lo acordado en las cláusulas de este Contrato.

Durante la vigencia del presente Contrato, el Arrendador se obliga, conforme a lo acordado en este instrumento, a dar el uso y goce temporal del Área Arrendada al Arrendatario, y este, a su vez, se obliga a pagar al Arrendador las rentas pactadas en este acuerdo de voluntades. El arrendamiento se da con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al Inmueble.

El Arrendatario se obliga a devolver el Inmueble en las mismas condiciones en que es recibido, en los términos y plazos que más adelante se convienen, salvo el deterioro normal por el uso y el paso del tiempo.

El Arrendador manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a la firma del presente Contrato, el Inmueble reúne las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la normatividad sanitaria aplicable y necesarias para el uso a que lo destine el Arrendatario. Igualmente, el Arrendador se obliga a que, en la fecha de la entrega definitiva del Inmueble, sea entregado cumpliendo con las mismas condiciones que se señalan en este párrafo.

#### Cláusula 2. De la adecuación y acondicionamiento del Área Arrendada.

El Arrendador se obliga a llevar a cabo trabajos de adecuación y acondicionamiento del Área Arrendada, dejándolo en condiciones idóneas, para que el Arrendatario posteriormente realice por su cuenta, las remodelaciones y equipamiento de la referida área, ajustándola a las necesidades de operación del Poder Judicial.

Es decir, el presente Contrato queda supeditado al cumplimiento de dichos trabajos de adecuación, y bajo los términos y condiciones de esta cláusula:



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

### 2.1. Adecuaciones a cargo del Arrendador.

El Arrendador se obliga a llevar a cabo por su cuenta y costa, las adecuaciones indispensables para habilitar el Área Arrendada (las "Adecuaciones del Área Arrendada del Inmueble"), en un plazo máximo de **cinco meses**, contado a partir de la firma del Contrato, y una vez concluido, se procederá con la entrega formal y definitiva al Arrendatario; sin embargo, ambas partes acuerdan que al iniciar el mes cuatro de ejecución de las referidas adecuaciones a cargo del Arrendador, éste permitirá el acceso al Inmueble al Arrendatario, para que inicie con trabajos de equipamiento (que serán independientes a los dos meses de gracia, que iniciarán a partir de la conclusión de todas las adecuaciones a cargo del Arrendador).

Las Adecuaciones del Área Arrendada del Inmueble, consisten en los trabajos que deberán ser ejecutados por el Arrendador, previo a su entrega formal y definitiva en arrendamiento, que serán identificados de acuerdo con el catálogo de conceptos y plano, agregados al presente Contrato como Anexo 2, firmados y reconocidos por los contratantes, como parte integral de este instrumento, los cuales contienen la descripción de las adecuaciones y acondicionamiento que requiere el Poder Judicial en el Área Arrendada para su operación. El Arrendador se obliga a cumplir con la presente condición, mediante la ejecución completa y entrega de los trabajos especificados en el anexo previamente citado en este párrafo, y que a continuación se enlistan de manera enunciativa.

- Desmantelamiento y retiro de equipos e infraestructura existente al interior, en azotea y fachada del edificio.
- Demolición y retiro de elementos estructurales, que permitan la nivelación de la superficie a ocupar.
- Demolición y retiro de muros y acabados existentes.
- Conexión de acceso principal a explanada del TSJ.
- Cambio de toda la cubierta de la lámina existente e instalación de impermeabilizante en la misma.
- Firme a un solo nivel de toda la superficie que ocupará el Instituto, a base de un sistema estructural de acero y concreto, garantizando la seguridad del inmueble, considerando el proyecto arquitectónico.
- Suministro e instalación de clima para 100 toneladas de refrigeración.
- Todos los trámites y permisos necesarios, ante las autoridades correspondientes, para las actividades arriba mencionadas.

Tratándose de la instalación del equipo de aire acondicionado (100 toneladas de refrigeración), el Arrendador deberán iniciar con los trabajos el 01 de diciembre del 2019 [cuatro mes de trabajos del arrendador], teniendo un plazo máximo de suministro e instalación de dos meses.



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

Todos los permisos y licencias para realizar las Adecuaciones del Área Arrendada del Inmueble, serán obtenidos por el Arrendador, de conformidad con las leyes, ordenamientos o cualesquiera reglamentos aplicables a la realización de dichas adecuaciones durante el tiempo de su realización. Sin embargo, en la eventualidad que las autoridades correspondientes, soliciten la realización de un estudio de impacto ambiental en razón de las citadas adecuaciones, el Arrendador será responsable de su elaboración, de realizar el trámite correspondiente hasta su aprobación y de cubrir los gastos que se generen.

### 2.2. Periodo de gracia para remodelación y equipamiento del Arrendatario.

Una vez que el Arrendador entregue al Arrendatario, el Área Arrendada del Inmueble, con todos los trabajos de habilitación, adecuaciones y acondicionamiento a que se compromete en este Contrato (incluyendo suministro e instalación de equipos de aire acondicionado), debidamente concluidos de conformidad con el punto 2.1. precedente, iniciará un tiempo de gracia de **dos meses** otorgada al Arrendatario, para que éste ejecute por su cuenta la remodelación y equipamiento del Área Arrendada, las cuales resultan necesarias para el funcionamiento específico del Instituto de la Judicatura del Poder Judicial. Dicho periodo de gracia comenzará a contar, a partir de la recepción del Área Arrendada de manera formal y de conformidad por parte del Arrendatario, con todos los trabajos de acondicionamiento debidamente concluidos, conforme al catálogo de conceptos del Anexo 2.

Asimismo, acuerdan las partes que durante este periodo otorgado al Arrendatario, para la ejecución de la remodelación y equipamiento, no se generará obligación de pago de renta, hasta en tanto transcurran los 2 meses otorgados de gracia.

### 2.3. Inicio de vigencia del arrendamiento.

Las partes acuerdan que el pago del monto de la renta acordada para los cinco años, quedará condicionada a los siguientes actos por parte del Arrendador:

1) Se haga entrega al Arrendatario de una copia certificada de la escritura del inmueble, que actualmente se encuentra en trámite de protocolización, como consecuencia de la conclusión del fideicomiso traslativo de dominio irrevocable, descrito en el punto 1.4 del apartado de declaraciones, teniendo como fecha límite para su entrega el 31 de octubre del 2019.

2) Se haga entrega formal de las adecuaciones del Área Arrendada del Inmueble pactadas en este instrumento a cargo del Arrendador, completamente terminadas; y que posterior a ello, transcurran también, los dos meses de gracia, en que el Arrendatario ejecutará las remodelaciones y equipamiento respectivo (total 7 meses: 5 para



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

adecuaciones del Arrendador y 2 para remodelaciones del Arrendatario); siendo así, una vez cumplido el plazo de los dos meses de gracia otorgados el Arrendatario, iniciará el primer mes de arrendamiento que ampara el presente Contrato.

En el primer mes de renta se aplicarán al Arrendador, las penalizaciones en que hubiere incurrido, previstas en el siguiente punto 2.4 de este instrumento, por atraso en el plazo establecido de cinco meses, para la entrega de las adecuaciones.

### 2.4. Consecuencias del cumplimiento/incumplimiento de la fecha de entrega definitiva del Área Arrendada:

Las partes acuerdan que las condiciones establecidas en la Cláusula 2. del presente instrumento y su cumplimiento, son esenciales e indispensables para que el Arrendatario pueda usar y disfrutar el Área Arrendada y, por consiguiente, pagar la renta íntegramente por dicho uso y disfrute.

Las partes convienen que, en el supuesto de que el Arrendatario no reciba el Área Arrendada de acuerdo a lo acordado en la cláusula 2.1 de este instrumento, con las Adecuaciones del Área Arrendada del Inmueble, conforme a lo pactado en este Contrato, debido a causas imputables o razonablemente bajo el control del Arrendador, el Arrendatario no tendrá la obligación de pagar la Renta. Las partes acuerdan que por cada día de retraso, al Arrendador se le descontará la cantidad equivalente a un día de Renta, incluyendo el IVA, por concepto de pena en razón del incumplimiento respecto a la fecha de entrega definitiva del Área Arrendada con las adecuaciones, mediante un descuento en la primer mensualidad de Renta o en las que resulten suficientes para garantizar el pago total de dicha pena.

El descuento mencionado en el párrafo inmediato anterior, se realizará mediante una nota de crédito, salvo que el referido retraso en la fecha de entrega definitiva del Área Arrendada, se dé como consecuencia de una modificación solicitada por el Arrendatario a los trabajos de adecuaciones previstos en este Contrato y, que esta se haya notificado por escrito en el domicilio del Arrendador.

Queda expresamente entendido y aceptado por las partes, que el retraso en la entrega del Área Arrendada provocado por actos u omisiones del Arrendatario, en las adecuaciones del Área Arrendada, que retrasen u obstaculicen los trabajos que realizará el Arrendador, no será considerado como incumplimiento a cargo de este y, por tanto, en ese evento tampoco se causará la penalidad mencionada en esta cláusula.

De igual manera, queda expresamente entendido y acordado por las partes que el retraso en la fecha de entrega definitiva del Área Arrendada por parte del Arrendador, sin causa justificada, dará lugar a rescindir el presente Contrato. Lo anterior, en consideración a que



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

las Adecuaciones del Área Arrendada del Inmueble que el Arrendador llevará a cabo, son específicas e indispensables para el Arrendatario.

### Cláusula 3. Del precio y forma de pago.

El Arrendatario pagará al Arrendador durante cinco años, por concepto de renta mensual del Área Arrendada, la cantidad de \$296,500.00 (doscientos noventa y seis mil quinientos pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado correspondiente (la "Renta").

Las partes acuerdan que el pago de la Renta se realizará mediante mensualidades vencidas, dentro de los primeros ocho días hábiles del mes inmediato siguiente, previa presentación de la factura correspondiente por parte del Arrendador, la cual deberá reunir los requisitos fiscales respectivos; dicho pago se efectuará mediante transferencia electrónica, a la cuenta bancaria número [REDACTED], con clave interbancaria [REDACTED], de [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), aperturada a nombre del Arrendador. Sólo por excepción y en los casos en que por alguna circunstancia extraordinaria o fallas en el sistema, no sea posible realizar la operación electrónicamente, se expedirá cheque, el cual será entregado en las oficinas de la Coordinación de Finanzas del Arrendatario, las cuales están ubicadas en el piso seis del edificio, en la calle Gral. Mariano Escobedo, número 508 Sur, esquina con 15 de Mayo, en la zona Centro, en Monterrey, Nuevo León, en horario de 8:30 a las 16:00 horas.

La Renta se ajustará cada doce meses conforme al aumento en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sobre la inflación anual del año inmediato anterior, que corresponda al mes que se encuentre publicado por dicha institución al momento de la actualización pactada, o bien, se aplicará el instrumento que sustituya el referido índice.

Para la aplicación del ajuste antes mencionado, aplicable durante la vigencia del presente contrato y durante el tiempo en que el Poder Judicial ocupe el inmueble, el Arrendador deberá solicitar dicho aumento por escrito o mediante correo electrónico con anticipación al término de cada año, a efecto de realizar el trámite de autorización correspondiente con oportunidad, ya que no procederá incremento alguno con efecto retroactivo, en caso de retraso en la solicitud.

### Cláusula 4. Vigencia.

La vigencia del presente instrumento inicia a partir de la fecha de su suscripción.



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

Es voluntad de las partes que el plazo del arrendamiento sea de cinco años (el "Plazo"), mismo que iniciará una vez que transcurran los dos meses de gracia otorgados al Arrendatario, para que ejecute la remodelación y equipamiento respectivo, plazo que contará a partir de que Arrendador haga entrega de manera formal y definitiva del Área Arrendada, con todos y cada de los trabajos de habilitación y adecuaciones acordada por ambas partes, señaladas en el punto 2.1, de la cláusula 2 de este instrumento.

### Cláusula 5. **Obligaciones del Arrendador.**

El Arrendador se obliga a:

- a) Efectuar, por su cuenta y a su cargo, los trabajos de adecuaciones y habilitación de áreas y superficies señaladas en la cláusula 2, para que el Arrendatario proceda a realizar los trabajos de remodelación, equipamiento, instalación de accesorios y actos necesarios. Lo anterior, en el entendido de que el Arrendador se obliga a contar y/o a tramitar todos y cada uno de los requisitos, permisos y/o licencias que la legislación aplicable le exija para efectuar los trabajos y los actos a los que se hace referencia en este párrafo.
- b) Efectuar las actividades necesarias para la conservación del buen estado del Área Arrendada, como del Inmueble en el que se encuentra esta (de manera enunciativa pero no limitativa, las eventualidades graves lo son: caídas de loza, de paredes, filtraciones causadas por precipitación, rompimiento de tuberías del drenaje y redes de alimentación, etc.), asumiendo los gastos que tal eventualidad origine, con excepción de los deterioros menores causados por la ocupación del Área Arrendada, los cuales se llevarán a cabo por el Arrendatario.
- c) No estorbar el uso del Área Arrendada, excepto que se trate de reparaciones urgentes, pero con el conocimiento del Arrendatario.
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del Área Arrendada;
- e) Responder de los daños y perjuicios que sufra el Arrendatario por los defectos o vicios ocultos del Área Arrendada.

### Cláusula 6. **Obligaciones del Arrendatario.**

El Arrendatario se obliga, una vez entregada el Área Arrendada, a ejecutar por su cuenta y de manera inicial, las remodelaciones, adaptaciones y mejoras que estime convenientes para el acondicionamiento operativo del Instituto de la Judicatura; asimismo, se obliga a



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

ejecutar por su cuenta las mejoras y reparaciones que sean necesarias para la conservación del Área Arrendada durante la vigencia del contrato, cuando el deterioro sea consecuencia directa de su uso, y que provenga de actos u omisiones del Arrendatario o personas que ocupen el Área Arrendada. El Arrendatario sólo podrá llevar a cabo modificaciones estructurales al Área Arrendada, con previa autorización del Arrendador.

El Arrendatario será el responsable de la administración, operación y mantenimiento (limpieza, consumo de energía eléctrica, de agua, servicio telefónico y mantenimientos del sistema de aire acondicionado) relativos exclusivamente al Área Arrendada; para tal efecto, se realizarán las adecuaciones correspondientes para separar los consumos de servicios que le correspondan al Arrendatario por el área rentable respectiva. Lo anterior, en el entendido de que el Arrendador se obliga a autorizar las gestiones administrativas y/o de mano de obra que el Arrendatario requiera para cumplir con sus obligaciones pactadas en esta cláusula.

El Arrendatario se obliga a facilitar el acceso del personal que el Arrendador autorice y/o designe para realizar mantenimientos o trabajos de diversa índole, siempre y cuando se trate de actividades relacionadas con las áreas no arrendadas, pertenecientes al Inmueble. Para dicho efecto, el Arrendador deberá notificar al Arrendatario mediante un comunicado por escrito, en un tiempo no mayor a veinticuatro horas, en el que deberá identificar a las personas que ingresarán al Inmueble; mismas que deberán presentar identificación oficial, ante el personal de seguridad correspondiente.

Tratándose de trabajos emergentes que tengan que ser realizados después de las dieciséis horas, en fines de semana, o bien, en días inhábiles, una vez identificados por el personal del Arrendatario, éste deberá comunicarse vía telefónica con el Arrendador, a fin de confirmar que las personas a las que se dará ingreso, sean las designadas por el Arrendador. Para dicho efecto, el Arrendador designa los siguientes números telefónicos: de sus oficinas [REDACTED], así como el número personal de la licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y correo electrónico [REDACTED]@gmail.com

Lo anterior, en el entendido de que el Arrendador proporcionará la calendarización y debida programación de trabajos que puedan ser periódicos o recurrentes.

### Cláusula 7. **Daños y perjuicios/caso fortuito o fuerza mayor.**

El Arrendatario no será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al Inmueble ni al Área Arrendada, incluyendo sin limitación, actos del Arrendador, actos de terceros en cumplimiento de contratos con el Arrendador, temblores, fuego, incendios, huelgas, inundaciones, lluvia u otros siniestros fuera del control, y sin culpa o negligencia del Arrendatario, que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, conforme a lo dispuesto por



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

los artículos 2329, 2330, 2337 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, ya que de darse cualquiera de estos supuestos, automáticamente quedará rescindido este Contrato, si por cualquiera de ellos no pudiera seguir utilizándose el Inmueble.

Si el Arrendador se retrasa en la fecha de entrega definitiva del Área Arrendada con las adecuaciones y adaptaciones señaladas en el punto 2.1 y Anexo 2 de este Contrato formalmente concluidas, debido a caso fortuito o fuerza mayor, como lo son temblores, incendios, inundaciones, u otros siniestros fuera del control y sin culpa o negligencia de este, dicha fecha solo podrá prorrogarse por un periodo equivalente al tiempo que dure el evento de caso fortuito o fuerza mayor.

El Arrendador se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el Arrendatario, usuarios del Área Arrendada o cualquier tercero perjudicado, por los defectos o vicios ocultos en el Inmueble y/o en el Área Arrendada, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin responsabilidad para el Arrendatario.

El Arrendatario se obliga a responder únicamente por los daños y perjuicios que el Área Arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus empleados o usuarios.

Cada una de las partes será responsable por cualquier daño o perjuicio que cause a personas y/o al Inmueble, por su propia falta o negligencia o de sus visitantes, con motivo y aprovechamiento de mismo.

Cada una de las partes será responsable por cualquier daño o perjuicio que cause a personas o al Área Arrendada, por el uso de máquinas, mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que produzcan o por otras causas análogas.

Cada una de las partes asume responsabilidades derivadas en sus relaciones con sus visitantes, trabajadores, sindicatos, dependientes, administradores, clientes, proveedores, autoridades administrativas y hacendarias, y otros causahabientes suyos, obligándose a no perturbar a la otra parte, así como mantenerlo en paz y a salvo de cualquier reclamación derivada de tales relaciones.

Asimismo, cada una de las partes se obliga a cumplir y respetar las leyes y reglamentos federales, estatales o municipales, sean estas presentes o futuras, que regulen las actividades que pretenden realizar en los términos del presente Contrato.



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

### Cláusula 8. **Seguros.**

Las partes convienen que durante la vigencia de este contrato, y mientras el Área arrendada sea ocupada por el Arrendatario, éste mantendrá vigente un seguro que ampare el Área arrendada, respecto de cualquier daño, consecuencia de eventos causados por el hombre, atribuibles a personal y usuarios del Arrendatario. Lo anterior, mediante la adhesión del Área arrendada, a la póliza global que tiene para los bienes destinados a proporcionar el servicio público de impartición de justicia.

Por su parte el Arrendador, deberá contar con un seguro de responsabilidad civil, para responder por daños ocasionados a los ciudadanos que acuden al Área Arrendada, derivados de accidentes causados por defectos o vicios ocultos en la infraestructura del mismo.

### Cláusula 9. **Responsabilidad laboral de las partes.**

Cada una de las partes asumirá la responsabilidad laboral sobre el personal que asigne para el cumplimiento de sus obligaciones que les corresponda conforme al presente Contrato. El Arrendador conviene en cumplir estrictamente con sus respectivas obligaciones como patrón respecto al personal que asigne para los trabajos de adecuación del área Arrendada y para el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo a este instrumento, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social y todos los reglamentos y disposiciones de orden laboral, de salud y de vivienda aplicables a la realización de las Adecuaciones y Equipamiento Básico del Área Arrendada del Inmueble, así como las Adecuaciones para la Operación del PJENL en el Área Arrendada del Inmueble. El Arrendador deberá mantener en el Área Arrendada, copia de los documentos que demuestren el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en esta cláusula.

El Arrendador conviene indemnizar y en sacar al Arrendatario en paz y a salvo, en caso de cualquier demanda laboral que interponga cualquier trabajador o empleado del Arrendador o de sus subcontratistas y/o proveedores, así como de cualquier reclamación presentada por instituciones de salud o de vivienda, por omisión del Arrendador en el pago de sus cuotas respectivas.

### Cláusula 10. **Cesión de derechos.**

Si durante la vigencia del presente Contrato, el Arrendador decide ceder o transferir los derechos del mismo, otorgar los derechos de este instrumento en garantía prendaria o hipotecaria con cualquier institución financiera o bancaria, lo podrá hacer libremente y a



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

su discreción, obligándose a dar aviso al Arrendatario de las acciones legales que llevará a cabo, siempre que la persona y/o el causahabiente, se obligue a asumir todos los compromisos que devengan de este Contrato.

### Cláusula 11. **Letreros o avisos.**

El Arrendatario está autorizado para colocar sobre la puerta del acceso principal del Inmueble, en otras áreas, o bien, sobre la fachada del mismo, letreros o avisos que indiquen su estancia en el Inmueble, así como también en el interior del Área Arrendada, si así lo requiere.

Las partes convienen en que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se efectúen a costa del Arrendatario en el Área Arrendada serán de su propiedad, y podrán ser retiradas por el Arrendatario durante la vigencia o a la conclusión del término del presente Contrato.

A fin de poder ubicar los anuncios necesarios para identificar la estadía y servicios prestados por el Arrendatario, éste deberá comunicar su ubicación al Arrendador, a fin de que otorgue su autorización para la instalación de los que sean requeridos sobre la fachada exterior del Inmueble.

La disposición, uso y mantenimiento de la fachada es obligación del Arrendador; sin embargo, las obligaciones que respecto de la misma existan o sean pactadas, no podrán afectar ni comprometer la visión y/o imagen visual interna y externa del Área Arrendada.

De igual forma, la disposición, uso y mantenimiento del área de azotea, son obligaciones del Arrendador; sin embargo, las obligaciones que respecto de la misma existan o sean pactadas, no podrán afectar ni comprometer el Área Arrendada.

### Cláusula 12. **Retención de la Renta.**

El Arrendatario podrá retener, total o parcialmente, el pago de la Renta vencida al Arrendador, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) En caso de facturas con errores de cálculo, aritméticos o de otra clase.
- b) En caso de incumplimiento de parte del Arrendador a cualquiera de sus obligaciones contenidas en las cláusulas 2 y 5, del presente instrumento, y que dicho incumplimiento prevalezca por más de quince días naturales sin ser subsanado, causando una afectación que impida el uso total del Inmueble.



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

La retención antes estipulada será efectiva hasta en tanto no se corrijan las situaciones que le dieron origen.

### Cláusula 13. **No subcontratación ni cesión / subarrendamiento.**

El Arrendatario se obliga a no ceder, gravar o transmitir los derechos y obligaciones que asume en este Contrato, salvo que cuente con la autorización previa y por escrito del Arrendador, o caiga en alguno de los supuestos permitidos en este instrumento.

El Arrendatario se obliga a no subarrendar, de forma total o parcial, el Área Arrendada.

### Cláusula 14. **Derecho de preferencia/factoraje.**

Se conviene por las partes que, en caso de que el Arrendatario cumpla cabalmente con las condiciones del presente Contrato, tendrá derecho de preferencia ante terceros para seguir arrendando el Inmueble, o para su compra.

Para hacer efectivo el derecho de preferencia para adquirir la propiedad del Inmueble, el Arrendador deberá dar aviso al Arrendatario respecto de la intención de vender el Inmueble, haciéndole saber de manera fehaciente al Arrendatario el monto ofrecido por el Inmueble por un tercero, otorgando un plazo de veinte días naturales al Arrendatario para que haga valer su derecho de preferencia, el cual presentará por escrito, informando de su intención ya sea de adquirir e iniciar con las negociaciones, o bien, que se proceda con la venta al tercero interesado.

Tratándose del derecho de preferencia para seguir arrendando, se notificará en los mismos términos de los párrafos precedentes, y las condiciones contractuales se sujetarán a los términos y condiciones del presente Contrato.

Para efectos de la presente cláusula, las partes acuerdan que el Arrendador podrá, en cualquier momento, enajenar, vender, o de cualquier forma, transferir la propiedad del Inmueble u otorgarlo en arrendamiento o subarrendamiento, a cualquiera de sus empresas subsidiarias, filiales, o empresas o partes relacionadas al grupo inmobiliario del que forma parte el Arrendador, en cuyo caso no será aplicable lo estipulado en los párrafos precedentes de esta cláusula. No obstante lo anterior, dicho tercero quedará en todo momento obligado ante el Arrendatario, de conformidad con las disposiciones del presente Contrato.

Las partes acuerdan que si, por así convenir a los intereses del Arrendador, este podrá a



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

su libre discreción acudir en cualquier momento ante cualquier persona física o moral, o ante cualquier institución financiera o bancaria, y celebrar ante los mismos convenios, contratos o acuerdos necesarios para llevar a cabo la sesión de derechos de cobro de las rentas, así como también traspasar, vender, dar, ceder, o dejar en garantía prendaria el presente Contrato y consecuentemente los derechos que este instrumento representa, a lo que el Arrendatario acepta proporcionar al Arrendador la documentación necesaria para poder llevar a cabo la figura jurídica financiera elegida por el Arrendador. Lo anterior, siempre y en cuando, no contravenga, limite, termine, rescinda y/o concluya ninguno de los derechos y obligaciones establecidos en este Contrato para las partes; así como que, siempre y cuando, no contravenga ninguna disposición que por ley sea obligatoria cumplir para el Arrendatario y/o para el Arrendador.

### Cláusula 15. Rescisión.

El Arrendatario podrá rescindir el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad alguna, mediante notificación por escrito al Arrendador con treinta días naturales de anticipación por incumplimiento, tratándose de los siguientes supuestos:

- a) Si el Arrendador incumple con cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato y sus anexos, y que estas impidan el uso y goce del Área Arrendada.
- b) Si el Arrendador es declarado en concurso mercantil, disolución o liquidación.

Arrendador podrá rescindir el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial, mediante notificación por escrito al Arrendatario con treinta días naturales de anticipación por incumplimiento, tratándose de los siguientes supuestos:

- a) Por falta de pago por más de noventa días de Renta.
- b) Por incumplimiento del Arrendatario a las obligaciones estipuladas y contraídas en el presente Contrato.

El presente Contrato podrá ser rescindido por el Arrendador, en el supuesto de que por decreto gubernamental o cualquier otra disposición o ley de observancia general, se estipule la prohibición o incremento de las rentas en el país, o que éstas pasen a ser manejadas o controlados sus incrementos por el gobierno. En el entendido de que, de darse el caso, deberá darse al Arrendatario, un plazo de seis meses para la desocupación efectiva del Inmueble. En este supuesto, el Arrendatario quedará exento del pago de los meses de renta que pudieran estar pendientes, así como del cumplimiento de cualquier otra responsabilidad y/u obligación, derivados del presente Contrato.



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

### Cláusula 16. **Terminación anticipada.**

Las partes acuerdan que el PJENL podrá resolver en cualquier momento, la terminación anticipada del presente Contrato cuando concurren razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de los servicios contratados, y de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se ocasionaría algún daño o perjuicio al Estado, o se determine, por la autoridad competente, la nulidad o inexistencia jurídica de los actos que dieron origen al Contrato.

Asimismo, se podrá terminar de manera anticipada el presente Contrato por acuerdo de ambas partes.

### Cláusula 17. **De las modificaciones.**

Cualquier modificación a los términos, montos, plazos y condiciones del presente Contrato o a sus anexos, deberá otorgarse expresamente y por escrito mediante acuerdo de ambas partes. En caso de que alguna de las partes realice modificaciones al presente Contrato, sin el consentimiento de la otra, esta no quedará obligada respecto de ninguna de las disposiciones modificadas.

Las partes acuerdan que si como consecuencia de una reforma a los estatutos sociales o en su caso acuerdo de los socios, o en las leyes correspondientes, alguna de las partes cambia de denominación o razón social, esta lo deberá informar a la otra en un plazo que no deberá exceder de treinta días calendario, a partir de que se formalice dicho cambio de denominación, de conformidad con las leyes de la materia.

### Cláusula 18. **Legislación y jurisdicción aplicables.**

Las partes se obligan a sujetarse estrictamente a este Contrato y a todas y cada una de las cláusulas que lo integran. Asimismo, las partes se someten expresamente a todas las disposiciones aplicables al presente instrumento, establecidas en la legislación del Estado de Nuevo León y a la jurisdicción de los Tribunales competentes, con residencia en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo acordado en este Contrato, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiere corresponderles.

El presente Contrato se rige por los lineamientos, procedimientos y requisitos que



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León. Las demás normas legales y disposiciones administrativas de carácter general vigentes y relacionadas, regirán también en lo no previsto expresamente en este acuerdo de voluntades, en tanto no contravenga los términos de los ordenamientos internos del PJENL, en atención a su autonomía constitucional.

### Cláusula 19. **Ausencia de vicios.**

Las partes manifiestan y reconocen que en el presente instrumento no existe dolo, error, mala fe, lesión o vicios del consentimiento, ya que estas han acordado sobre el objeto de este Contrato, así como sobre todas las estipulaciones con las que se ha pactado.

### Cláusula 20. **Divisibilidad.**

Si cualquiera de las cláusulas de este instrumento es declarada como inválida o no ejecutable por cualquier Tribunal de jurisdicción, las demás cláusulas de este Contrato permanecerán en vigor y con plenos efectos.

Cualquier cláusula de este Contrato declarada parcialmente inválida o no ejecutable, permanecerá en vigor y con plenos efectos en relación con la parte que no fue declarada inválida o no ejecutable.

### Cláusula 21. **Títulos.**

Los encabezados de las cláusulas del presente contrato son establecidos únicamente por razones de referencia y no afectarán en la interpretación del mismo.

### Cláusula 22. **Interpretación.**

Todas las palabras utilizadas en este contrato, serán leídas como del género o número que requieran las circunstancias. Al menos que se establezca lo contrario, la palabra "incluyendo" no limita las palabras o términos a las cuales hace referencia.

Cualquier referencia a "día" o "días", deberá entenderse como días naturales, salvo que se precise que son días hábiles.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal de este documento, lo firman a su



## CONTRATO

No. Contrato
PJENL/34/2019

entera voluntad de conformidad, por triplicado, ante la presencia de dos testigos, que dan fe de su celebración y firma el 02 de septiembre de 2019, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

### El Arrendatario

#### **Lic. Francisco Javier Mendoza Torres**

Magistrado Presidente del Tribunal Superior de Justicia  
y del Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León.

### El Arrendador

#### **Lic. Ismael Garza T. González**

Apoderado Legal  
Condominio del Norte, S.A. de C.V.

#### **Sra. Zandra Eugenia Garza González**

Apoderada Legal  
Condominio del Norte, S.A. de C.V.

### Testigos

Ing. Carlos César Torres Mendoza

Lic. Mariana Alejandra Ortega Sepúlveda

---

Última hoja de firmas del Contrato de arrendamiento del edificio situado en la calle Escobedo # 567, en la zona centro de Monterrey, celebrado entre el Poder Judicial del Estado de Nuevo León, a través del Consejo de la Judicatura del Estado, con la empresa denominada Condominio del Norte, S.A. de C.V., en fecha 02 de septiembre de 2019.