CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA **FUNDACIÓN DEL EMPRESARIADO CHIHUAHUENSE, A.C.,** A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES DE ESTE ACTO, SE LE DENOMINARÁ **"FECHAC",** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **LIC. LUIS ALBERTO BARRIO RAMÍREZ,** EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE ALUDIRÁ COMO **"EL ARRENDADOR"** Y POR LA OTRA PARTE **EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LAS MUJERES,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"LA ARRENDATARIA",** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA **MTRA. MÓNICA MELÉNDEZ RAMÍREZ,** EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL Y DIRECTORA, MISMAS QUE SUSCRIBEN EL PRESENTE INSTRUMENTO DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

PRIMERA. - Declara "EL ARRENDADOR" a través de su representante legal:

1.1. Que con fecha 11 de junio de 1996, se constituyó la Fundación del Empresariado Chihuahuense, A.C., mediante escritura pública número 820, elaborada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua ante la fe del Lic. Felipe Colomo Castro, titular de la notaría pública No. 28 del Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 50 a folios 68 del libro 41 de la sección cuarta del Registro Público de la Propiedad de ese mismo distrito, el 27 de junio de 1996.

1.2. Que tiene por objeto social entre otros: promover, fomentar, desarrollar y apoyar toda clase de actividades asistenciales y filantrópicas, brindar apoyo a los organismos de beneficencia pública y privada; participar en programas de desarrollo integral de otras instituciones, así como organizar y desarrollar todo tipo de proyectos de servicios a la comunidad tanto como programas de responsabilidad social en beneficio de las clases más necesitadas.

1.3. Que en fecha 26 de junio de 2024 mediante la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de **"EL ARRENDADOR"** con numero de escritura pública 34740 (treinta y cuatro mil setecientos cuarenta) y volumen 1436 (mil cuatrocientos treinta y seis) celebrada ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 (veinticuatro) del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, se designó al LIC. LUIS ALBERTO BARRIO RAMÍREZ como Presidente del Consejo Directivo y representante legal hasta el mes de marzo del año 2026.

1.4. Que para los efectos legales de este contrato señala como domicilio legal el ubicado en Prolongación Teófilo Borunda #10820, Col. Labor de Terrazas, C.P. 31223, Chihuahua, Chihuahua.

1.5. Que se encuentra al corriente del pago de sus impuestos y cuenta con su constancia de cumplimiento de obligaciones ante el SAT.

1.6. Que su registro federal de contribuyentes es: **FEC-960521-LZ0**.

1.7. Que mediante escritura pública número 32,072 de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número Ocho, para el Distrito Judicial Morelos, la cual se encuentra pendiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, adquirió los siguientes inmuebles:

a) Edificio ubicado en la Calle Libertad de la Ciudad de Chihuahua, sobre el lote número 1 (uno), con superficie de 332.93 m^2 (trescientos treinta y dos metros noventa y tres decímetros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente o lado sur, 17.34 m (diecisiete metros treinta y cuatro centímetros) con la Calle Libertad; por su costado derecho o lado Poniente, 18.77 m (dieciocho metros setenta y siete centímetros), con el Edificio ocupado por el Banco Provincial del Norte, por su espalda o lado Norte, 17.73 m (diecisiete metros setenta y tres centímetros), con propiedad de Financiera Provincial del Norte; por su costado izquierdo, o lado Oriente, 18.61 m (dieciocho metros setenta y un centímetros) con la Avenida Independencia.

b) Edificio ubicado en la Avenida Juárez (Benito) de esta Ciudad, construido sobre el lote número 2 (dos), con superficie de 332.93 m^2 (trescientos treinta y dos metros noventa y tres decímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente o lado Sur, 18.12 m (dieciocho metros doce centímetros) con la Avenida Juárez; por su costado derecho, 18.62 m (dieciocho metros sesenta y dos centímetros), con la Avenida Independencia; por su espalda, 17.73 m (diecisiete metros setenta y tres centímetros), con Propiedad de Financiera Provincial del Norte, Sociedad Anónima; por su costado izquierdo, 18.77 m (dieciocho metros setenta y siete centímetros) con Edificio ocupado por Banco Provincial del Norte.

1.8. Que es su voluntad dar en arrendamiento el **quinto piso** del Edificio señalado en el inciso anterior el cual consta con una superficie de **583 m2** (quinientos ochenta y tres metros cuadrados) al cual se le asignan para el objeto de este contrato y en lo sucesivo como **"EL INMUEBLE"**, tal y como aparece en el plano identificado y agregado a este contrato como **ANEXO 1.**

1.9. Que desea otorgar en arrendamiento **"EL INMUEBLE"** de conformidad con los términos y condiciones señalados en este contrato, por así convenir a sus intereses.

<u>SEGUNDA</u>. - Declara "LA ARRENDATARIA", por conducto de su representante legal y bajo protesta de decir verdad que:

2.1. Que el Instituto Municipal de las Mujeres es un organismo descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio; de conformidad con lo establecido en el artículo 82 Bis del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y artículo segundo del Estatuto Orgánico del Instituto, de fecha doce de noviembre del 2009.

2.2. Que su representante legal, la **MTRA. MÓNICA MELÉNDEZ RAMÍREZ** cuenta con las facultades suficientes para suscribir este convenio, otorgadas en los artículos 4 fracción XXVI y 18 fracción VI del Estatuto y 82 Quáter del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; personalidad que se acredita con el nombramiento expedido a su favor, por el **LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**, Presidente Municipal de Chihuahua, de fecha diez de septiembre del 2024.

2.3. Requiere disfrutar del uso y goce temporal de **"EL INMUEBLE"** de acuerdo con los fines señalados en la cláusula segunda del presente contrato.

2.4. Cuenta con los recursos, solvencia y liquidez necesarios a fin de dar cumplimiento a las obligaciones que contrae. por virtud de la suscripción del presente, manifestando que las erogaciones respectivas se encuentran debidamente previstas por las disposiciones presupuestales vigentes y aplicables; de acuerdo con el oficio de suficiencia presupuestal **No. SA/002/2025** del día 13 de enero del año en curso, signado por la C.P. Mariana Carmona Sáenz, Jefa del Departamento de Recursos Financieros.

2.5. Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, con el número de registro **IMM091212G33**, estando a la fecha al corriente de los impuestos y demás contribuciones que le han correspondido de conformidad con la legislación fiscal vigente y aplicable.

2.6. Designa como administradora del contrato y persona de contacto, a la **C.P. Ana Edith Talamantes Mariscal** en su carácter de Subdirectora Administrativa, quien será responsable de administrar y verificar el cumplimiento del contrato. La administradora del contrato podrá delegar la facultad de supervisión (vigilar, revisar y recibir) de acuerdo con lo establecido en el presente instrumento.

2.7. Es su voluntad suscribir el presente contrato, a fin de que **"EL ARRENDADOR"** le otorgue el uso de **"EL INMUEBLE"** para los fines anteriormente indicados, atendiendo en todo momento a los términos y condiciones descritos en el clausulado siguiente.

TERCERA. - Declaran las partes, que:

Se reconocen la personalidad y capacidad legal con la que concurren a otorgar el presente Contrato y declaran que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento, ya que en el mismo no hay lesión, dolo, mala fe o enriquecimiento ilegítimo que pudiera reclamarse como vicio de la voluntad de los participantes, otorgando al efecto las siguientes:

CLAUSULAS:

1. **PRIMERA. - OBJETO.**

"EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento y concede el uso y goce temporal de **"EL INMUEBLE"** mencionado en la **declaración 1.8.** (primera, punto ocho) a **"LA ARRENDATARIA"**, quien lo toma en tal carácter y lo acepta en el estado en que se encuentra a su entera satisfacción, de acuerdo con los términos y condiciones de este contrato y sus anexos.

2. **SEGUNDA. - USO.**

2.1. **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a destinar **"EL INMUEBLE"**, objeto del presente arrendamiento, precisamente como **oficinas municipales**.

2.2. **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a cumplir con las siguientes restricciones relativas al uso y funcionamiento de **"EL INMUEBLE"** por lo tanto se obliga a:

2.2.1. No variar o cambiar el uso convenido de **"EL INMUEBLE"** o destinarlo a otras actividades que no sean especialmente las indicadas en el punto anterior inmediato;

2.2.2. No permitir que se realicen dentro de **"EL INMUEBLE"** actos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres;

2.2.3. No realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de **"EL INMUEBLE"**, tampoco realizar actos u omisiones que agredan, injurien o calumnien a **"EL ARRENDADOR"** o al personal que depende de éste;

2.2.4. No introducir, conservar o utilizar dentro de **"EL INMUEBLE"** sustancias tóxicas, peligrosas, corrosivas, deletéreas o flamables, ni podrá utilizar aparatos o equipos que funcionen con gas o cualquier otro combustible, explosivo o que excedan la capacidad de carga de la estructura que representen un riesgo para la seguridad de las personas aledañas a **"EL INMUEBLE"**. Por lo tanto **"LA ARRENDATARIA"** asume la responsabilidad civil objetiva o subjetiva que pueda derivarse con motivo del uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas, por sí mismo, por la velocidad que desarrollan por su naturaleza explosiva o flamable, por la energía de la corriente eléctrica que produzca o por causas análogas.

2.2.5. Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevengan las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales;

2.2.6. Usar **"EL INMUEBLE"**, con apego a lo dispuesto en el manual e instructivo de proyecto, construcción y operación del **EDIFICIO**, que se adjunta al presente contrato como **ANEXO 2**;

2.2.7. Notificar de inmediato a **"EL ARRENDADOR"** de cualquier usurpación o novedad en **"EL INMUEBLE"**;

2.2.8. Conservar en todo tiempo la limpieza e higiene de **"EL INMUEBLE"**;

2.2.9. Responder por los daños a **"EL INMUEBLE"**, que se causen por su propia falta o negligencia, o aquella de sus agentes, empleados, visitantes o usuarios.

En caso de siniestro producido en **"EL INMUEBLE"** por culpa o negligencia de **"LA ARRENDATARIA"**, ésta deberá cubrir a **"EL ARRENDADOR"** y a terceros, los daños y perjuicios que les ocasione en los términos establecidos en el Código Civil para el Estado de Chihuahua y demás relativos y aplicables.

2.3. En caso de incumplimiento por parte de **"LA ARRENDATARIA"** de lo establecido en esta cláusula, se sujetará a los términos y condiciones de la **cláusula 15.0 (décima quinta)** y demás relativas y aplicables.

2.4. En el supuesto caso de que **"LA ARRENDATARIA"** destine la propiedad a otro fin que el señalado en la **cláusula 2.1 (segunda, punto uno)** y derivado de ello se dicte resolución ejecutoriada y/o aseguramiento precautorio o preventivo y/o se inscriba el correspondiente gravamen ante el Registro Público de la Propiedad, en donde se aplique a **"EL INMUEBLE"**, la Ley de Extinción de

Dominio, ya sea en el ámbito federal o local. Se obliga **"LA ARRENDATARIA"** a indemnizar a **"EL ARRENDADOR"** con la cantidad que resulte de aplicar el valor de venta que tuviere la propiedad al momento de su extinción y/o aseguramiento precautorio o preventivo y/o se inscriba el correspondiente gravamen ante el Registro Público de la Propiedad multiplicada por tres (3), debiendo de cubrir dicha indemnización a más tardar 15 (quince) días posteriores a que se dicte acuerdo en donde quede ejecutoriada la sentencia de extinción de dominio o en su defecto se notifique el acuerdo de aseguramiento precautorio o preventivo y/o se inscriba el correspondiente gravamen ante el Registro Público de la Propiedad.

3. **TERCERA. - OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR".**

"EL ARRENDADOR" se compromete, en adición al resto de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a:

3.1. No estorbar, de manera alguna, el uso de **"EL INMUEBLE"**, ni a mudar su forma, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, al tenor de los artículos 2,311, fracción IV, y 2,313 del Código Civil del Estado de Chihuahua;

3.2. Garantizar el uso o goce pacífico del **"EL INMUEBLE"** por todo el tiempo de que dure el contrato, en cumplimiento del artículo 2311, fracción V, del Código Civil del Estado de Chihuahua;

3.3. A brindar el correcto mantenimiento correctivo y preventivo a los dos elevadores que utilizará el personal adscrito a **"LA ARRENDATARIA"** así como la ciudadanía que acuda al mismo;

3.4. A brindar el correcto mantenimiento correctivo y preventivo de las áreas comunes del edificio, así como de la limpieza de estas.

3.5. Responder de los daños y perjuicios en caso de que **"LA ARRENDATARIA"** sufra la evicción total o parcial de **"EL INMUEBLE"**.

3.6. A cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil del Estado de Chihuahua impone a los arrendadores de fincas urbanas.

3.7. En caso de incumplimiento de las obligaciones mencionadas con anterioridad, se actuará de conformidad con la cláusula 15.0 (décima quinta) del presente instrumento.

4. **CUARTA. - ACTOS AJENOS A "EL ARRENDADOR".**

4.1. "EL ARRENDADOR" se obliga a garantizar a **"LA ARRENDATARIA"** el uso pacífico de **"EL INMUEBLE"**, durante la vigencia del contrato, pero en ningún caso responderá por daños o perjuicios ocasionados a **"LA ARRENDATARIA"**, directa o indirectamente, por actos u omisiones de sus dependientes, empleados o familiares de ésta o de terceras personas ajenas a **"EL INMUEBLE"**.

En igual forma **"EL ARRENDADOR"** no será responsable de daños y perjuicios, causados directa o indirectamente al bien objeto del arrendamiento, aun y cuando aquello sea producto de huelga en contra de la "**LA ARRENDATARIA**", paro, motín, conmoción civil, operación bélica, invasión, acción militar, sabotaje, actos de terrorismo o disposiciones gubernamentales o cualquier otro motivo, incluyendo los derivados del caso fortuito o de fuerza mayor.

Tampoco será responsable **"EL ARRENDADOR"**, de ningún daño, pérdida o robo en los bienes de **"EL ARRENDADOR"** o de sus terceros, aun y cuando se encuentren dentro del bien objeto del arrendamiento o en las aéreas comunes.

Tampoco será responsable **"EL ARRENDADOR"** por actos lesivos o dañosos que lleguen a originar terceros, al personal o bienes de ellos, por incendio, explosión, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, viento, terremotos. Por tanto, quedará relevado expresamente **"EL ARRENDADOR"** de toda responsabilidad con respecto al extravío, robo o daño en los bienes de **"LA ARRENDATARIA"**.

5. <u>QUINTA</u>. - PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

5.1. El precio del arrendamiento será la cantidad de **$116,398.48 (ciento dieciséis mil trescientos noventa y ocho pesos 48/100 M.N.)** mensuales, más el impuesto al valor agregado (I.V.A.). Esta cantidad servirá como **"PRECIO BASE"**, que **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** por mensualidades anticipadas, dentro de los **5 (cinco)** primeros días naturales de cada uno de los doce meses, durante el período de **enero a diciembre del 2025.**

De manera excepcional, se pagarán conjuntamente los meses de **enero, febrero y marzo de 2025** dentro del mes de marzo.

5.2. La renta mensual, así como cualquier otra obligación a cargo de **"LA ARRENDATARIA"** (por concepto de mantenimiento, seguros, intereses, daños, perjuicios o cualquier otra) y que se deriven del presente contrato, deberán ser pagadas a **"EL ARRENDADOR"** por mensualidades adelantadas completas, dentro de los **5 (cinco) primeros días naturales** de cada mes o el siguiente día hábil en caso de que el quinto día calendario de un mes sea inhábil, debiendo hacerse los pagos en el

domicilio de **"EL ARRENDADOR"** que se especifica en el capítulo de Declaraciones del presente contrato o mediante transferencia electrónica en la cuenta número **0114012739** clabe **012150001140127395** del Banco **BBVA** a nombre de **FUNDACIÓN DEL EMPRESARIADO CHIHUAHUENSE, A.C.;** con la excepción descrita en el punto anterior.

5.3. "LA ARRENDATARIA" deberá hacer los pagos por medio de transferencia electrónica en la cuenta número **0114012739** clabe **012150001140127395** del Banco **BBVA** a nombre de **FUNDACIÓN DEL EMPRESARIADO CHIHUAHUENSE, A.C.** y **"LA ARRENDATARIA"** está obligada a acudir al domicilio de **"EL ARRENDADOR"** para acreditar los pagos correspondientes o bien, enviar vía correo electrónico el comprobante de pago realizado.

5.4. Si **"LA ARRENDATARIA"** no realiza el pago del importe de la renta mensual en el plazo establecido, el importe vencido causará intereses moratorios calculados a la tasa anual que resulte de multiplicar la tasa de interés interbancaria de equilibrio T.I.I.E. + 10 (más diez) x (por) 3.0 (tres puntos cero) x por los días de retraso en el pago, calculándose lo anterior de manera anualizada, con la excepción descrita en el punto anterior.

5.5. La recepción del pago parcial o extemporáneo de la renta o de los intereses, no implicará autorización expresa o tácita para que **"LA ARRENDATARIA"** haga sus pagos en forma distinta a la señalada en esta cláusula y sin perjuicio del derecho de **"EL ARRENDADOR"** para rescindir el contrato por falta de pago oportuno de las rentas.

5.6. Toda mensualidad deberá ser pagada íntegramente aun cuando **"LA ARRENDATARIA"** ocupe **"EL INMUEBLE"** parte del mes. La renta se paga por adelantado sin necesidad de juicio, **salvo la excepción descrita en el punto 5.1**; pero si lo hubiere, los gastos de juicio y honorarios legales serán por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**.

5.7. Si además el pago se retrasa en (dos) o más meses consecutivos, **"EL ARRENDADOR"** se reserva el derecho de aplicar alguna de las sanciones de incumplimiento estipuladas en la **cláusula 15.0 (décima quinta)**, o bien la recisión automática del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial de ninguna especie, **salvo la excepción descrita en el punto 5.1.**

5.8. Si la renta no es pagada dentro del plazo señalado en esta cláusula, los intereses devengados por el retraso del pago de la renta serán capitalizados diariamente.

5.9. La T.I.I.E. será el prevaleciente en cada uno de los días, semanas, o meses hasta en tanto subsista el adeudo. En caso de que la T.I.I.E. dejase de existir en el momento de hacer el cálculo de los intereses respectivos, se tomará como base la tasa que la sustituya.

5.10. "EL ARRENDADOR", expedirá mensualmente la factura electrónica cumpliendo con todos los requisitos fiscales, derivados de la legislación fiscal que lo establece de dicha forma y se considerará como pagada la factura correspondiente única y exclusivamente cuando aparezca el depósito en la cuenta de **"EL ARRENDADOR"** mediante transferencia electrónica por su totalidad, así mismo si existe algún cargo por mantenimiento la factura se hará en cualquier tiempo y el pago se hará en la misma forma.

5.11. "LA ARRENDATARIA" se obliga a cubrir al **"EL ARRENDADOR"** dentro las cuotas mensuales de mantenimiento (incluyendo el impuesto al valor agregado correspondiente), conforme a la tabla de distribución de gastos comunes de **"EL INMUEBLE"** y al pago de cualquier sanción que por incumplimiento a lo señalado, se establezcan de manera general en los ordenamientos de **"EL INMUEBLE"**, sin perjuicio de las demás obligaciones que tales incumplimientos generen conforme a lo dispuesto en el presente contrato.

5.12. "LA ARRENDATARIA" de acuerdo con el precio pactado en la **Cláusula 5.1**, deberá cubrir la cuota de mantenimiento, misma que asciende a la cantidad de **$ 67.07 pesos** por m^2 **(sesenta y siete punto cero siete pesos por metro cuadrado**), es decir **$ 39,105.76 pesos (treinta y nueve mil ciento cinco pesos 76/100 M.N.**), misma que incluye el impuesto al valor agregado; por lo que éstas deberán ser enteradas por **"LA ARRENDATARIA"** en forma mensual.

5.13. De manera excepcional, se pagarán conjuntamente las cuotas de mantenimiento correspondientes a los meses de **enero, febrero y marzo de 2025** dentro del mes de marzo.

5.14. En caso de incumplimiento del pago de las rentas o cualquier obligación estipulada en el presente contrato, estipulada o cuantificable en dinero, por atraso o cualquier otro motivo imputable a **"LA ARRENDATARIA"**, podrá **"EL ARRENDADOR"** cobrar en forma adicional por gastos de cobranza, el 20% (veinte por ciento) del importe de cada uno de los pagos gestionados, siendo adicional dicho 20% (veinte por ciento), de los adeudos que se presenten por motivo de lo estipulado en el presente contrato, salvo la excepción descrita en el punto 5.1.

6. SEXTA. - INCREMENTO A LA RENTA.

6.1. Las partes de común acuerdo establecen que el incremento a la renta que se especifica en la **cláusula 5.1. (cinco punto uno) (precio base)**, se hará de forma anual de acuerdo al 100% (cien por ciento) del Índice Nacional de Inflación que determina el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), que será el incremento por inflación de los últimos doce meses, este aumento anual no podrá ser mayor al **10% (diez por ciento)** esto por mutuo acuerdo ya expreso

por ambas partes en este contrato. Tomando como precio base para el incremento la última renta.

6.2. En caso de que el presente contrato se prolongue acorde a lo dispuesto en la **cláusula 9.0 (novena)** relativa a la prórroga, lo establecido en el punto anterior no tendrá validez alguna, quedando sujeto el nuevo precio a una diversa negociación entre las partes.

7. <u>SÉPTIMA. -</u> TÉRMINO.

El término de este arrendamiento es de **12 (doce) meses**, salvo lo establecido en la **cláusula 15.0. (décima quinta)** y **19.0. (décima novena)**; y se contará precisamente a partir del mes de enero de 2025.

8. <u>OCTAVA</u>. - RESPONSABILIDADES DE "LA ARRENDATARIA".

8.1. Salvo estipulación en contrario, **"LA ARRENDATARIA"** será responsable las obligaciones estipuladas en el presente contrato, así como de cualquier clase de lesiones o muertes ocurridas dentro de **"EL INMUEBLE"**, siempre y cuando los hechos y/o actos que derivaron en las lesiones o muertes sea atribuible a la **"LA ARRENDATARIA"** y/o acontecidos dentro de las instalaciones en el **"EL INMUEBLE"** y por cualquier pérdida o daños causados a propiedades de terceros por actos negligentes u omisiones de sus representantes, empleados o invitados, o causados por la negligencia de **"LA ARRENDATARIA"** para dar el mantenimiento y efectuar las operaciones de acuerdo a lo previsto por la **cláusula 14.0 (décimo cuarta)** relativa al mantenimiento de este contrato. Quedando exceptuada esta responsabilidad por sucesos acontecidos en los elevadores y/o áreas comunes y/o distintos pisos del Edificio Libertad,

8.2. "LA ARRENDATARIA" asumirá todas y cada una de las responsabilidades, reclamaciones, demandas, acciones, costas y gastos que pueda sufrir **"EL ARRENDADOR"** por motivo de cualquiera de las causas por las cuales sea responsable **"LA ARRENDATARIA"**.

8.3. El traslado e instalación de cualquier tipo de maquinaria y/o equipo de proceso y/o de transporte etc. que requieran para su operación, será por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**.

9. <u>NOVENA</u>. - PRÓRROGA.

9.1. Las partes convienen en que el término del presente contrato podrá prorrogarse, debiendo dar aviso **"LA ARRENDATARIA"** a "**EL ARRENDADOR**" por escrito, con **1 (un) mes** de anticipación a la fecha de conclusión del contrato, en la inteligencia de que, si no lo hace, se entenderá que no

desea la prórroga, pudiendo **"EL ARRENDADOR"** proceder a anunciarlo y poner cédulas publicitarias en **"EL INMUEBLE"**.

9.2. Para que proceda la petición de prórroga por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, ésta, debe cumplir con todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, tales como el pago oportuno de la renta, de los servicios y el mantenimiento de **"EL INMUEBLE"**, tener vigente la póliza de seguro, entregando a **"EL ARRENDADOR"** el endoso como beneficiario preferente, y cumplir con las disposiciones legales aplicables; estas obligaciones se detallan en forma enunciativa más no limitativa.

9.3. **"EL ARRENDADOR"** podrá a su elección aceptar o no la prórroga solicitada según convenga a sus intereses, **"EL ARRENDADOR"** antes del término señalado en la **cláusula 7.1 (siete punto uno)**, avisará a **"LA ARRENDATARIA"** que **"EL ARRENDADOR"** ocupará **"EL INMUEBLE"** y está expresamente obligado a desocupar antes del o en el último día en que se cumpla dicho arrendamiento. En caso contrario **"LA ARRENDATARIA"** otorga su consentimiento para que **"EL ARRENDADOR"**, ocupe **"EL INMUEBLE"** con la sola terminación de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y en consecuencia sin que exista dolo penal o civil ante tal acción.

9.4. Al concluir el plazo de vigencia de este contrato y las prórrogas concedidas, **"LA ARRENDATARIA"** hará entrega en forma tranquila y pacífica de **"EL INMUEBLE"** arrendado, sin necesidad de requerimiento previo.

9.5. **"LA ARRENDATARIA"** gozará del derecho de preferencia o del tanto para nuevos arrendamientos o para adquirir **"EL INMUEBLE"** objeto de este contrato y por tanto a los derechos que le concede el artículo 2,447 (dos mil cuatrocientos cuarenta y siete) del Código Civil Federal, y su correlativo del Código Civil del Estado de Chihuahua.

10. <u>DÉCIMA</u>. - SUBARRENDAMIENTO.

10.1. **"LA ARRENDATARIA"** tiene prohibición expresa para ceder o traspasar los derechos u obligaciones de este contrato o subarrendar en su totalidad o parte de **"EL INMUEBLE".**

11. <u>DÉCIMA PRIMERA</u>. - MEJORAS.

11.1. Las mejoras estarán condicionadas a la autorización de **"EL ARRENDADOR"** quien deberá otorgar previamente su consentimiento o autorización por escrito, antes de hacer cualquier tipo de variación o mejoras a **"EL INMUEBLE"**; debiendo **"LA ARRENDATARIA"** cumplir con las

disposiciones legales y reglamentos que regulen la ejecución, instalación o funcionamiento de las obras, equipos o anuncios en la fachada de **"EL INMUEBLE"**.

11.2. Si **"EL ARRENDADOR"** autoriza alguna modificación o alteración a **"EL INMUEBLE"**, esto será a propio riesgo y costa de **"LA ARRENDATARIA"**, gastos que no puede repercutir y/o cobrar y/o compensar en contra de **"EL ARRENDADOR"**, quedando en beneficio de **"EL INMUEBLE"** las obras que se realicen. Tales obras no deberán afectar la estructura de **"EL INMUEBLE"** ni las características básicas en ella o en la apariencia exterior o los servicios públicos básicos de **"EL INMUEBLE".** Todos los agregados y/o equipos que hayan sido instalados que no sean de carácter fijo y que no deterioren la imagen o apariencia de **"EL INMUEBLE"** podrán ser retirados al término de este contrato quedando obligada **"LA ARRENDATARIA"** a reparar o arreglar cualquier daño que resulte de la remoción de dicho equipo y accesorios donde hayan sido instalados, para regresar el **"EL INMUEBLE"** en las mismas condiciones en que lo recibió. Todos aquellos accesorios, agregados y/o equipos que hubieren sido fijados permanentemente y se consideren como parte integral de **"EL INMUEBLE"**, ya sea en apariencia o funcionamiento, quedarán como mejoras a **"EL INMUEBLE"** en beneficio de **"EL ARRENDADOR"**.

11.3. Si **"LA ARRENDATARIA"** realiza adaptaciones o mejoras a **"EL INMUEBLE"** sin el consentimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"** será responsable en los términos del Artículo 2340 del Código. Civil para el Estado de Chihuahua, debiendo restituir la cosa al estado que guardaba o pagar una pena convencional en el monto que resulte bastante y suficiente para que **"EL ARRENDADOR"** realice las modificaciones para restituir el inmueble al estado original. **"EL ARRENDADOR"** no estará obligado en ninguna forma a pagar las mejoras y **"LA ARRENDATARIA"** puede dejarlas o llevárselas pagando los daños y reparando los desperfectos que cause, por todo lo cual renuncia a los artículos 2322 y 2323 del Código Civil para el Estado de Chihuahua.

11.4. **"LA ARRENDATARIA"** proporcionará a **"EL ARRENDADOR"** en todo tiempo, planos, dibujos y especificaciones de todos los accesorios instalados en **"EL INMUEBLE"**.

11.5. **"LA ARRENDATARIA"** indemnizará y mantendrá a **"EL ARRENDADOR"** libre de toda responsabilidad legal, demandas laborales o de proveedores de materiales, daños y costos que resulten de, o provinieran de cualquiera de las obras o mejoras hechas a **"EL INMUEBLE"** arrendado por **"LA ARRENDATARIA"**, sus agentes o empleados por el tiempo de la vigencia del contrato y en un plazo máximo de 60 (sesenta) días naturales a partir del término de la vigencia del presente contrato.

12. **<u>DÉCIMA SEGUNDA</u>. - RETENCIÓN DE RENTAS.**

Por ningún motivo podrán ser retenidas las rentas por **"LA ARRENDATARIA"** o pedir su disminución, salvo en caso del artículo 2319 del Código Civil para el Estado de Chihuahua.

13. **<u>DÉCIMA TERCERA</u>. - IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

13.1. Correrán por cuenta de **"EL ARRENDADOR"**, cualquier gasto que sea necesario para otorgar suministro de energía eléctrica y agua suficiente para el funcionamiento de **"EL INMUEBLE"** arrendado. quedando En el entendido que los gastos de contratación, conexión y consumo relativos a los servicios telefonía, internet y cualquier otro que sea similar a los señalados enunciativa y no limitativamente, serán por cuenta exclusiva de **"LA ARRENDATARIA"**, comprometiéndose a mantenerse al corriente en el pago mes a mes. Teniendo la obligación **"LA ARRENDATARIA"** de entregar a **"EL ARRENDADOR"** los correspondientes recibos de pagos hasta el último día y los finiquitos de dichos contratos de servicios sobre **"EL INMUEBLE"**, al término del presente Contrato y sus prórrogas, en caso de haberse aceptado por **"EL ARRENDADOR"**.

13.2. **"LA ARRENDATARIA"** será responsable del pago del impuesto al valor agregado, que se causen sobre los alquileres aquí pactados; por su parte **"EL ARRENDADOR"** responderá por los impuestos que cause **"EL INMUEBLE"** incluyendo de manera enunciativa más no limitativa el impuesto predial y el impuesto sobre la renta o aquellos impuestos que los repongan o reemplacen.

13.3. Cada parte cooperará de buena fe, brindando la información que su contraparte le solicite en caso de alguna controversia en materia de devolución o acreditamiento de impuestos.

14. **<u>DÉCIMA CUARTA</u>. - MANTENIMIENTO.**

14.1. **"LA ARRENDATARIA"** se obliga expresamente a solicitar y obtener el consentimiento previo y por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, para realizar cualquier obra o reparación, aunque fuere de mantenimiento, o para colocar anuncios mencionados en la **cláusula 11.0 (décima primera)**, en la fachada exterior de **"EL INMUEBLE"** objeto de este arrendamiento.

14.2. Lo anterior será con el objeto de que se mantenga la uniformidad arquitectónica y la imagen homogénea de **"EL INMUEBLE"** arrendado. De lo contrario **"LA ARRENDATARIA"** pagará los gastos en que incurra **"EL ARRENDADOR"** al modificar esas obras o reparaciones, lo que podrá hacer en cualquier momento cuando falte ese permiso. En todo caso, los anuncios o leyendas

pintadas serán removidos a fin de que las fachadas y las paredes queden en la misma condición en la que fueron recibidas.

14.3. En cualquier evento, **"LA ARRENDATARIA"** estará obligado a llevar a cabo por su exclusiva cuenta el mantenimiento y las reparaciones menores de cualquier deterioro que se cause a **"EL INMUEBLE"** por el uso de este, exceptuando las reparaciones mayores de **"EL INMUEBLE"** las cuales estarán a cuenta y cargo de **"EL ARRENDADOR"**. En el entendido de que reparaciones menores serán, pintura interior, desgaste, fisuras que sufran los pisos, mantenimiento al aire acondicionado y calefacción (únicamente cambios de filtro de los aparatos que se encuentran en la unidad productiva), decoración interior, así como los interruptores e instalación eléctrica).

14.4. **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a notificar de inmediato a **"EL ARRENDADOR"** de cualquier condición, desperfecto o malfuncionamiento de **"EL INMUEBLE"** que requiera atención inmediata y será responsable de los daños que sufra **"EL INMUEBLE"** como consecuencia de la falta de atención oportuna a tales desperfectos o mal funcionamiento que sean resultado de la dilatación de la comunicación de dichos desperfectos a **"EL ARRENDADOR"**.

14.5. El mantenimiento descrito a los aires y calefacción, descritos en la **cláusula 14.3** serán cuando menos cada año o en el supuesto de que **"LA ARRENDATARIA"** no realice los trabajos de acuerdo con lo establecido en el punto anterior; **"EL ARRENDADOR"** podrá optar por mandar hacer dicho mantenimiento a **"EL INMUEBLE"** y repercutir todos los gastos a **"LA ARRENDATARIA"**, como parte separada de las rentas, mismos que se cubrirán por ésta en un plazo no mayor de 15 (quince) días naturales después de la fecha del cobro.

15. DÉCIMA QUINTA. - INCUMPLIMIENTO.

15.1. En caso de cualquier incumplimiento de este contrato por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, **"EL ARRENDADOR"** podrá solicitar judicialmente, su rescisión y/o cumplimiento forzoso, en el supuesto caso que se solicite la rescisión **"LA ARRENDATARIA"** tiene la obligación de desocupar **"EL INMUEBLE"** a la brevedad. En caso de no desocupar **"EL INMUEBLE"**, con la sola radicación de la demanda y/o interpelación notariada de desocupación y entrega, autoriza expresamente **"LA ARRENDATARIA"** a **"EL ARRENDADOR"** a entrar a **"EL INMUEBLE"**, a desocuparlo y a repercutir todos los gastos y costas que cause la desocupación, además de exigir en forma adicional los daños y perjuicios ocasionados. Sin que de lo anterior pueda existir algún dolo civil o penal por existir el susodicho consentimiento.

15.2. En caso de quiebra, suspensión de pagos, abandono, concurso mercantil o huelga de **"LA ARRENDATARIA"**, tendrá derecho **"EL ARRENDADOR"** de recuperar de inmediato **"EL INMUEBLE"**, al preciso tiempo de la declaratoria correspondiente, así como el de exigir el cobro atrasado de rentas y sus intereses de acuerdo con lo establecido en este contrato, ejerciendo cualquier acción que crea necesaria con el fin de proteger sus intereses. Si aun estando en quiebra, suspensión de pagos, abandono, concurso mercantil o huelga **"LA ARRENDATARIA"** sigue ocupando o no **"EL INMUEBLE"**, las rentas seguirán siendo exigibles. Además, en caso de incumplimiento a cargo de **"LA ARRENDATARIA"**, ésta deberá de realizar el pago por anticipado del total del valor del presente contrato de arrendamiento.

15.3. En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de **"EL ARRENDADOR, "LA ARRENDATARIA"** notificará a **"EL ARRENDADOR"** el incumplimiento de este, de no ser atendido por parte de **"EL ARRENDADOR"**, **"LA ARRENDATARIA"** podrá empezar el trámite de rescisión anticipada de contrato, exceptuando a la **"LA ARRENDATARIA"** del compromiso del pago o lo pagos pendientes a efectuar, de acuerdo presente instrumento.

16. <u>DÉCIMA SEXTA</u>. - ACCESO A "EL INMUEBLE" A FAVOR DE "EL ARRENDADOR".

16.1. **"LA ARRENDATARIA"**, permitirá a **"EL ARRENDADOR"** y/o sus representantes autorizados, entrar a **"EL INMUEBLE"**, previa notificación por escrito realizada con 3 (tres) días hábiles de anticipación, a fin de inspeccionar el mismo, realizar el trabajo que se requiera en él por reparaciones mayores, o realizar el trabajo que sea necesario por razón del incumplimiento de **"LA ARRENDATARIA"** en llevar a cabo las reparaciones menores de acuerdo con la **cláusula 14.3 (décima cuarta punto tres)**..

16.2. **"EL ARRENDADOR"** y/o sus representantes, tendrán el derecho de entrar a **"EL INMUEBLE"**, en todo tiempo razonable, durante horas de negocios, a fin de mostrar la misma a posibles compradores o arrendatarios de **"EL INMUEBLE"**. En este caso **"EL ARRENDADOR"**, queda obligado también a dar aviso, al que se refiere el párrafo anterior.

17. <u>DÉCIMA SÉPTIMA</u>. - VICIOS OCULTOS.

17.1. Por su parte **"LA ARRENDATARIA"** avisará a **"EL ARRENDADOR"** de daños o desperfectos que se generen en **"EL INMUEBLE"** por vicios ocultos en un plazo máximo de 60 (sesenta) días naturales a partir de la firma del presente contrato, debiendo **"EL ARRENDADOR"** repararlos en un lapso de 30 (treinta) días naturales, en caso de ser procedentes.

17.2. Fuera de este plazo **"EL ARRENDADOR"** no está obligado a hacer ninguna reparación derivada de vicios ocultos.

18. <u>DÉCIMA OCTAVA</u>. - SUBORDINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO COMO INSTRUMENTO DE CRÉDITO.

18.1. **"LA ARRENDATARIA"** conviene y acepta, previo aviso de **"EL ARRENDADOR"** que este, puede subordinar este arrendamiento (incluyendo cualquier prórroga), a cualquier hipoteca que se establezca en **"EL INMUEBLE"**, siempre que el beneficiario de dicha hipoteca se obligue por escrito a no perturbar la posesión y otros derechos de **"LA ARRENDATARIA"** a fin de que pueda ésta continuar cumpliendo con las obligaciones aquí contenidas; y en el caso de la adquisición de **"EL INMUEBLE"** por dicho acreedor, por medio de la ejecución de la hipoteca o de otra manera, quedará obligada a aceptar a **"LA ARRENDATARIA"** como beneficiario del arrendamiento y a cumplir con las obligaciones de **"EL ARRENDADOR"** en los términos de este contrato (mientras sea el dueño de **"EL INMUEBLE"**) y **"LA ARRENDATARIA"** está de acuerdo en reconocer los derechos de dicho acreedor o de cualquier otra persona que adquiera la titularidad de **"EL INMUEBLE"**.

18.2. **"LA ARRENDATARIA"** y **"EL ARRENDADOR"** convienen en celebrar y otorgar cualquier instrumento que sea necesario para llevar a cabo los acuerdos aquí contenidos.

19. <u>DÉCIMA NOVENA</u>. - DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE".

19.1. En caso de que este arrendamiento no sea prorrogado, antes de la fecha de terminación, **"LA ARRENDATARIA""** deberá, a la terminación de este arrendamiento, entregar la posesión de **"EL INMUEBLE"** mediante un acta recepción a **"EL ARRENDADOR"**; en caso de que no se entregue la posesión mediante el acta recepción respectiva, sin perjuicio de seguir aplicándose los incrementos pactados, por todo el tiempo en que dicha posesión sea retenida (sin incluir los daños que **"EL ARRENDADOR"** pueda reclamar). Lo previsto en esta cláusula no se considera como una renuncia al derecho de **"EL ARRENDADOR"** de recuperar **"EL INMUEBLE"**; ni el recibo de dicho pago o parte de este o cualquier acto que parezca confirmar la vigencia del arrendamiento se considerará como una renuncia al derecho de **"EL ARRENDADOR"** de recuperar **"EL INMUEBLE"**.

19.2. Al tenor de lo anterior **"LA ARRENDATARIA"** otorga su consentimiento a **"EL ARRENDADOR"**, para ocupar **"EL INMUEBLE"** con la sola terminación de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y/o prórrogas en caso de haberse aceptado por **"EL ARRENDADOR"**, cumpliendo en todo momento con el acta recepción previa prevista en la **cláusula 19.1**

(décima novena, punto uno), repercutiendo a **"LA ARRENDATARIA"** los gastos que la desocupación ocasione.

19.3. Las condiciones físicas en que deberá entregar **"EL INMUEBLE"** serán las mismas en que lo recibió, salvo el desgaste normal por su uso; no incluye en este concepto la falta de mantenimiento o reparaciones menores **"EL INMUEBLE"**.

19.4. Al momento de entregar **"EL INMUEBLE"** se deberá estar al corriente en el pago de todos los servicios (teléfono e internet) debiendo entregar los finiquitos correspondientes; además del pago de las cuotas de mantenimiento.

20. VIGÉSIMA. - EQUIPO COMPLEMENTARIO INCLUIDO EN EL ARRENDAMIENTO.

20.1. Dentro del presente arrendamiento, se encuentra incluido todo el equipo complementario agregado a este contrato como **"ANEXO 3"**, mismo que a la firma del presente acuerdo, se tiene recibido por **"LA ARRENDATARIA"**, en perfecto estado general, de mantenimiento y/o funcional, equipo que se entrega en posesión en este acto y para lo cual **"LA ARRENDATARIA"** manifiesta haberlo inspeccionado minuciosamente, que le es útil para los fines del **"EL INMUEBLE"** en buen estado, iluminación dentro en buen estado, así como los plafones y puerta principal.

20.2. La devolución de los equipos será bajo entrega en perfecto estado de funcionamiento salvo el desgaste por uso natural.

20.3. El mantenimiento, mantenimiento al aire acondicionado y calefacción (únicamente cambios de filtro de los aparatos que se encuentran en la unidad productiva), de **"EL INMUEBLE"** será a cargo de **"LA ARRENDATARIA"**, el cual deberá realizarse cada vez que sea necesario o en su defecto una vez por año como mínimo.

20.4. Si **"LA ARRENDATARIA"** requiere equipos adicionales, se hará una cotización por separado.

21. VIGÉSIMA PRIMERA. – INSTALACIONES.

21.1. Agua.

21.1.1. Las líneas de conducción de agua quedan incluidas al pie del área rentada.

21.1.2. El consumo de agua será cubierto dentro de la cuota de mantenimiento por **"LA ARRENDATARIA"** de manera mensual puntualmente.

21.2. Energía Eléctrica.

21.2.1. Los consumos serán cubiertos dentro de la cuota de mantenimiento por **"LA ARRENDATARIA"** de manera mensual puntualmente.

22. <u>VIGÉSIMA SEGUNDA</u>. – DESECHOS.

22.1. **"EL ARRENDADOR"** tendrá la obligación de contratar un servicio especial de recolección de basura diario.

22.2. **"EL ARRENDADOR"** a su vez tendrá la obligación de rehabilitar la trampa de sólidos al drenaje principal, diario.

22.3. De igual manera **"EL ARRENDADOR"** tendrá la obligación de contratar a un proveedor de control de plagas, el cual deberá prestar servicio mensualmente.

22.4. Lo anterior con la finalidad de no afectar con la expedición de olores, plagas, etc. que afecten tanto dentro, fuera y los alrededores de las oficinas, así como en la parte de afuera a los vecinos.

22.5. De igual forma **"LA ARRENDATARIA"** tiene la obligación de realizar la limpieza y pintura de pasillos y mantenimiento del piso arrendado.

23. <u>VIGÉSIMA TERCERA</u>. - SEGURO.

23.1. **"LA ARRENDATARIA"** deberá de obtener seguros del tipo y cantidades adecuados para proteger sus respectivos intereses en este arrendamiento, así como los de **"EL ARRENDADOR"**, contra todas las pérdidas y/o riesgos de **"EL INMUEBLE"**. Específicamente se acuerda que:

23.1.1. **"LA ARRENDATARIA"** pagará durante el término de este arrendamiento, las primas de las pólizas de seguros que se requieran para cubrir **"EL INMUEBLE"**. Dicho seguro será contratado por **"LA ARRENDATARIA"**, quien entregará una copia certificada de la póliza a **"EL ARRENDADOR"**, durante todo el tiempo que **"EL INMUEBLE"** sea ocupado por **"LA ARRENDATARIA""**, dicha póliza será contra pérdida o daño por fuego, contra pérdida o daño por relámpago, explosión, huracán, tornado, avión, vehículo, humo, terremoto, erupción volcánica, granizo, huelgas, vandalismo, plagas y otros riesgos, ahora y en lo sucesivo, considerados dentro de la **"cobertura amplia"**, incluyendo el caso fortuito o fuerza mayor, en cantidades suficientes para prevenir que **"EL ARRENDADOR"** o **"LA ARRENDATARIA"** se conviertan en asegurantes bajo los términos de las pólizas correspondientes y en todo caso, en una cantidad no menor al 100% (cien por ciento) del valor asegurable (costo de reposición) que para los propósitos de esta cláusula se

considerará como el costo de reponer **"EL INMUEBLE"**, menos el costo de las excavaciones, cimientos y zapatas y sin deducciones por depreciación física de **"EL INMUEBLE"**. Al recibir **"EL INMUEBLE"**, **"LA ARRENDATARIA"** se hará un avalúo minucioso para determinar el valor de la suma asegurada que se incrementa cada año con un mínimo de índice de inflación. La póliza de seguro será con cobertura inflacionaria, si en caso de que no se acepte por parte de **"LA ARRENDATARIA"** el valor de aseguramiento de **"EL INMUEBLE"** se aplicará el promedio aritmético de tres avalúos.

23.1.2. **"LA ARRENDATARIA"** no estará obligada en ningún tiempo a pagar seguros por cantidades mayores que el valor total asegurado más reciente determinado en esta forma.

23.2. El seguro que contrate **"LA ARRENDATARIA"** deberá tener una cobertura tal, que incluya pérdidas consecuenciales durante la vigencia del contrato y en su caso de las prórrogas.

23.3. De acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior **"LA ARRENDATARIA"** también contratará un seguro por responsabilidad general, incluyendo la civil o extra contractual, que cubra reclamos por lesiones, muerte o daños a propiedades que ocurra en o cerca de **"EL INMUEBLE"** en cantidad no menor de **$10,000,000.00 (diez millones de pesos 00/100 M.N.)** por lesiones o muerte; y. de no menos de **$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE pesos 00/100 M.N.)** por daños a la propiedad, sin incluir contenidos (mercancía), excepto los equipos, instalaciones, adheridos a **"EL INMUEBLE"** y en todo caso el valor mínimo tendrá que ser a valor de reposición. Estas cantidades se irán actualizando en su valor de acuerdo con el índice nacional de precios al consumidor en su índice general, cada vez que se renueve la póliza, siendo su plazo máximo un año.

23.4. Cualquier seguro previsto en esta cláusula será realizado bajo pólizas válidas y susceptibles de hacerse cumplir emitidas por aseguradoras autorizadas.

23.5. No todas las pólizas de seguros que aquí se establecen, designarán a **"EL ARRENDADOR"** como beneficiario ni contendrán como domicilio para su pago, judicial o extrajudicial el domicilio de **"EL ARRENDADOR"**.

23.6. Cada póliza o certificado emitido por el asegurador, contendrá un acuerdo por el asegurador de que dicha póliza no será cancelada antes de por lo menos 30 (treinta) días naturales de la notificación por escrito a **"EL ARRENDADOR"** y con vigencia al término de este contrato con sus respectivas renovaciones y/o prórrogas en caso de aceptarse por **"EL ARRENDADOR"** y de que cualquier pérdida pagadera a **"EL ARRENDADOR"** se pagará, a pesar

de cualquier negligencia de **"LA ARRENDATARIA"** que de otra forma resultare en la pérdida de todo o parte de dicho seguro.

23.7. En caso de siniestro que afecte a **"EL INMUEBLE"** y que resulte en daño o destrucción a **"EL INMUEBLE"**, **"LA ARRENDATARIA"** notificará expresamente por escrito a **"EL ARRENDADOR"**.

23.8. Si por cualquier motivo, incluso descuido, negligencia u olvido, **"LA ARRENDATARIA"** no cubre las pólizas oportunamente en tiempo y cantidad, de ninguna manera la libera de esta obligación y en todo caso, deberá con recursos propios, cubrir todos y cada uno de los daños causados a **"EL INMUEBLE"** y/o terceros; en caso de que la aseguradora se negare a hacer efectivo el seguro contratado, alegando el impago realizado por **"LA ARRENDATARIA"** a dicha aseguradora.

23.9. Todo el dinero del seguro que se pague por cuenta de dicho daño o destrucción menos el costo de honorarios y gastos así como el costo de la maquinaria y materia prima dentro de **"El INMUEBLE"**, en su caso, que se incurra en relación con el ajuste a la pérdida, se harán disponibles a **"EL ARRENDADOR"** de acuerdo con sus intereses bajo este arrendamiento con el fin de restaurar, reponer, reconstruir o alterar **"EL INMUEBLE"** tanto como sea posible a su valor, condición y carácter que tenía antes de que sucediera dicho daño o destrucción. Por lo anterior, si la afectación es en **"EL INMUEBLE"**, el beneficiario será **"EL ARRENDADOR"** y si el daño o destrucción es en contenidos el beneficiario será **"LA ARRENDATARIA"**.

23.10. Si en el término de 10 (diez) días naturales, a partir de la firma de este contrato no se ha efectuado el pago de la póliza correspondiente y exista el avalúo realizado por **"EL ARRENDADOR"**, previa notificación a la **"LA ARRENDATARIA"**, **"EL ARRENDADOR"**, podrá elegir por su parte, contratar dichos seguros a su entera satisfacción y repercutirá el costo de dichas pólizas a **"LA ARRENDATARIA"** quien tendrá la obligación expresa de cubrir sus primas.

23.11. El incumplimiento en el pago de las pólizas contratadas por **"LA ARRENDATARIA"** causará rescisión del contrato de acuerdo con la **cláusula 15.0 (décima quinta)** de este contrato.

24. VIGÉSIMA CUARTA. - CLÁUSULA AMBIENTAL.

24.1. A partir de la fecha de la celebración del contrato, será obligación de **"LA ARRENDATARIA"** observar las leyes y reglamentos en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente.

24.2. **"EL ARRENDADOR"** por su parte, se obliga frente a **"LA ARRENDATARIA"** y ante cualquier autoridad competente a responder por la contaminación que pudiese presentar **"EL INMUEBLE"**, como consecuencia de las actividades que se hayan realizado en el mismo con

anterioridad al presente contrato de arrendamiento, liberando de toda responsabilidad a **"LA ARRENDATARIA"** de cumplir con las sanciones y penas o indemnizaciones y gastos que pudiesen imponerse o tuviesen que erogarse como consecuencia de cualquier contaminación que exista en **"EL INMUEBLE"** a la fecha de la celebración del presente contrato o como consecuencia de actos u omisiones de **"EL ARRENDADOR"**. **"LA ARRENDATARIA"** no será responsable por cualquier contaminación que ocurra después de la devolución de **"EL INMUEBLE"** a **"EL ARRENDADOR"**. **"EL ARRENDADOR"** declara y garantiza que **"EL INMUEBLE"** se encuentra libre de cualquier tipo de contaminación al momento de la entrega de **"EL INMUEBLE"**.

25. <u>VIGÉSIMA QUINTA</u>. - RESICIÓN.

"El ARRENDADOR" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del presente contrato por cualquiera de las causas siguientes:

a) Si **"LA ARRENDATARIA"** adeuda una mensualidad.

b) Si **"LA ARRENDATARIA"** almacena en el local explosivos, materiales peligrosos, corrosivos o prohibidos y/o materiales o productos nocivos para la salud.

c) Si **"LA ARRENDATARIA"** da un uso distinto al de oficinas municipales sin consentimiento expreso de **"EL ARRENDADOR"**.

d) Si no paga puntualmente todos los servicios que llegase a contratar.

e) Si **"EL INMUEBLE"** llegare a ser objeto de intervención o cualquier gravamen, por actos u omisiones responsabilidad de **"LA ARRENDATARIA"**.

f) Si **"LA ARRENDATARIA"** no acata el reglamento interno de **"EL INMUEBLE"**.

g) En cualquier otro caso en que conforme a la Ley se puedan dar por vencidas anticipadamente las obligaciones por incumplimiento.

25.1. Cuando **"EL ARRENDADOR"** de por rescindido el presente contrato por cualquiera de las causas descritas, avisará a **"LA ARRENDATARIA"** para que a la brevedad desocupe **"EL INMUEBLE"**.

26. <u>VIGÉSIMA SEXTA. -</u> TERMINACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DE "LA ARRENDATARIA".

Si **"LA ARRENDATARIA"** desea terminar el contrato antes de la fecha de vencimiento, deberá pedir por escrito la terminación con 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha en que desea desocupar **"EL INMUEBLE"** y pagar la renta hasta la fecha de la entrega.

26.1. En el supuesto de que el presente contrato sea por terminación anticipada por **"LA ARRENDATARIA"**, esta se obliga a pagar a **"El ARRENDADOR"** por concepto de indemnización por recisión, el importe de las rentas pendientes por cubrir durante la vigencia de este contrato o de la prórroga a la fecha en que ocurra la rescisión, calculadas de manera total sin deducción alguna, o sobre el monto de la renta vigente y actualizada al momento en que la rescisión surta efectos.

27. <u>VIGÉSIMA SÉPTIMA</u>. - MODIFICACIONES AL CONTRATO.

27.1 Ninguna modificación de este arrendamiento o renuncia de las estipulaciones del mismo será efectiva, excepto mediante acuerdo por escrito entre **"EL ARRENDADOR"** y **"LA ARRENDATARIA"** denominado **"ADENDUM"**; debiéndose las partes remitirse al título o títulos correspondientes de las cláusulas del presente contrato, las cuales surtirán efectos legales hasta que se dé con la formalidad que se establece en esta misma cláusula.

28. <u>VIGÉSIMA OCTAVA</u>. - JURISDICCIÓN.

28.1. Las partes convienen que este contrato y sus **"ADENDUMS"** o anexos serán únicos documentos obligatorios y vigentes entre ellas respecto de **"EL INMUEBLE"** arrendado.

28.2. Este instrumento legal, sustituye y cancela cualquier convenio, documento o correspondencia previa entre las partes respecto de **"EL INMUEBLE"** arrendado.

28.3. Este arrendamiento estará sujeto a las estipulaciones del Código Civil del Estado de Chihuahua y Código de Procedimientos Civiles o Código de Comercio y leyes reglamentarias del Estado de Chihuahua o Federación correlativamente y ambas partes expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales estatales o federales (según sea el caso) de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, México, renunciando al fuero de su domicilio presente o futuro, inclusive en los casos de interpelación, emplazamiento, notificación y aplicación del contrato.

29. <u>VIGÉSIMA NOVENA</u>. - NOTIFICACIÓNES Y DOMICILIOS.

Todas las notificaciones, reclamos y requerimientos bajo este arrendamiento se harán por escrito y se considerarán como hechas personalmente, cuando se reciban por correo certificado o registrado con acuse de recibo, remitiendo a **"EL ARRENDADOR"** o a **"LA ARRENDATARIA"**, según sea el caso a su último domicilio designado para notificación a la otra parte, para tal fin, hasta que **"EL ARRENDADOR"**, **"LA ARRENDATARIA"** señalen otro domicilio, sus domicilios serán los siguientes:

"EL ARRENDADOR"	"LA ARRENDATARIA"
Prolongación Teófilo Borunda 10820, Col. Labor de Terrazas, C.P. 31223, Chihuahua, Chihuahua.	Domicilio denominado como **"EL INMUEBLE"** mencionado en la **declaración 1.8** del presente.

30. <u>TRIGÉSIMA</u>. - DENOMINACIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS.

30.1. "LA ARRENDATARIA" conviene en no objetar en forma alguna si **"EL ARRENDADOR"** cambia su denominación social o cede los derechos totales o parciales de este contrato, a un tercero, tales como de manera enunciativa mas no limitativa pueden ser: cesión de derechos de rentas, siempre y dará aviso de cualquiera de estos supuestos a **"LA ARRENDATARIA"** con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación.

30.2. "LA ARRENDATARIA" no podrá cambiar de denominación social y ceder los derechos inherentes a este contrato a un tercero.

31. <u>TRIGÉSIMA PRIMERA</u>. - PERSONALIDAD.

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad con la que comparecen a celebrar el presente **"EL CONTRATO".**

32. <u>TRIGÉSIMA SEGUNDA</u>. - BUENA FE DE LAS PARTES.

Las partes manifiestan que no existe error, dolo, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidar el presente acto, así como las obligaciones que se generan con el presente instrumento.

33. <u>TRIGÉSIMA TERCERA</u>. - DE LOS TÍTULOS O ENCABEZADOS.

33.1. Las partes convienen en que los encabezados o títulos utilizados en las cláusulas contenidas en el presente contrato, únicamente obran insertos para fines de referencia, mejor identificación de estos y con el objeto de facilitar su lectura y manejo; motivo por el cual no deberán ser considerados como medio de interpretación de este, ni deberá considerarse que tienen un significado substancial en este instrumento.

33.2. Los contratantes convienen en que los anexos agregados al presente contrato debidamente firmados por las partes son parte integral del mismo, por lo que nunca podrán interpretarse en forma aislada o separada a este contrato.

34. TRIGÉSIMA CUARTA. - INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS.

La nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, no afectará la validez de cualquier otra cláusula de este. En caso de que alguna cláusula del presente contrato sea declarada nula o inválida por un Tribunal competente, será considerada como independiente y dividida del resto de las disposiciones del presente contrato, las cuales continuarán en pleno vigor conforme a sus términos

35. TRIGESIMA QUINTA. - CONFIDENCIALIDAD.

35.1. Ambas partes se obligan a cumplir con la legislación vigente en materia de protección de datos personales en posesión de los particulares de conformidad con la Ley de Protección de Datos Personales en posesión de los particulares (la "ley"), por lo que garantizan que tratarán como confidencial los datos personales que reciban o se transmitan entre ellas, incluyendo los datos personales de sus empleados y/o representantes ("datos personales"), dándole a conocer a **"LA ARRENDATARIA"** el aviso de privacidad con el que cuenta **"EL ARRENDADOR"** en su página https://fechac.org.mx/avisos-de-privacidad.

35.2. Asimismo, se obligan a dar a conocer a los titulares de los datos personales los avisos de privacidad que correspondan, es decir, el aviso simplificado se lee para su conocimiento y del cual se le hace sabedora que el aviso integral se encuentra en las oficinas de **"EL ARRENDADOR"** y a mantener las medidas de seguridad, administrativas, técnicas y físicas que permitan proteger los datos personales, contra daño, pérdida, alteración, destrucción, uso, acceso o tratamiento no autorizado. Lo anterior, con el fin de garantizar el cabal cumplimiento con la ley, su reglamento y los lineamientos que en su caso publiquen las autoridades mexicanas. La obligación de confidencialidad subsistirá aun después de finalizar la relación comercial entre ambas partes.

AVISO DE PRIVACIDAD INTEGRAL. El Departamento Jurídico del Instituto Municipal de las Mujeres, con domicilio en calle Libertad número 1 (uno) de la colonia Centro, Código Postal 31000 (treinta y un mil), es el responsable del tratamiento de sus datos personales y datos sensibles, los cuales serán protegidos conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de Chihuahua.

Al respecto le informamos lo siguiente:

¿Para qué fines utilizaremos sus datos personales?

Los datos personales y datos personales sensibles, que recabamos de usted en el Departamento Jurídico del Instituto Municipal de las Mujeres, los utilizaremos para la siguiente finalidad: la celebración de la presente licitación pública de adquisiciones y/o arrendamientos y/o servicios ya que son requisitos indispensables para:

- Licitación Pública.
- Licitación por Invitación a Cuando Menos Tres Proveedores.
- Adjudicaciones Directas.

Los datos personales y datos personales sensibles que se recaben: serán integrados en un expediente físico y digital que contendrá la información y documentación recabada en la sesión del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios Correspondiente.

El tratamiento se realiza con base en lo dispuesto por los artículos 6 base A y 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 57 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, artículo 4 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, artículos 3, 5, 6, 16, 17, 19 y 20 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de Chihuahua, artículo 47, fracción V del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

De igual forma, la información se publicará en la Plataforma Nacional de Transparencia y en la página de internet del Municipio de Chihuahua para dar cumplimiento con lo estipulado por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua en sus artículos 71 y 77, fracción XXVIII que dice: ***"los sujetos obligados deberán transparentar las siguientes obligaciones de transparencia [...] XXVIII. La información sobre los resultados de los procedimientos de adjudicación directa, invitación restringida y licitación de cualquier naturaleza, incluyendo la versión pública del expediente respectivo y de los contratos celebrados".***

El aviso de privacidad puede consultarse, cambiar o actualizarse periódicamente; por lo que se solicita tu constante consulta o revisión en esta dirección electrónica: **http://www.municipiochihuahua.gob.mx/servicios/tramites,** para estar al tanto del contenido y/o de la última versión que rige el tratamiento de tus datos personales, no obstante, lo anterior, el aviso de privacidad siempre deberá observar las disposiciones jurídicas aplicables.

35.3. Ambas partes se obligan a no transferir, ceder o compartir, ya sea de forma gratuita u onerosa, los datos personales de la otra parte, sin el consentimiento previo y por escrito de esta.

36. <u>TRIGÉSIMA SEXTA</u>. - DEL ACUERDO TOTAL DE LAS PARTES.

Las partes son conformes en que el presente contrato constituye el acuerdo total y manifiestan que cualquier otro acuerdo, previo a la firma de este contrato, oral o escrito, tácito o expreso que directa o indirectamente se relacione con el objeto del presente contrato; queda desde este momento terminado, siendo el presente instrumento, el único documento legal que rige las obligaciones existentes entre las partes en esta materia.

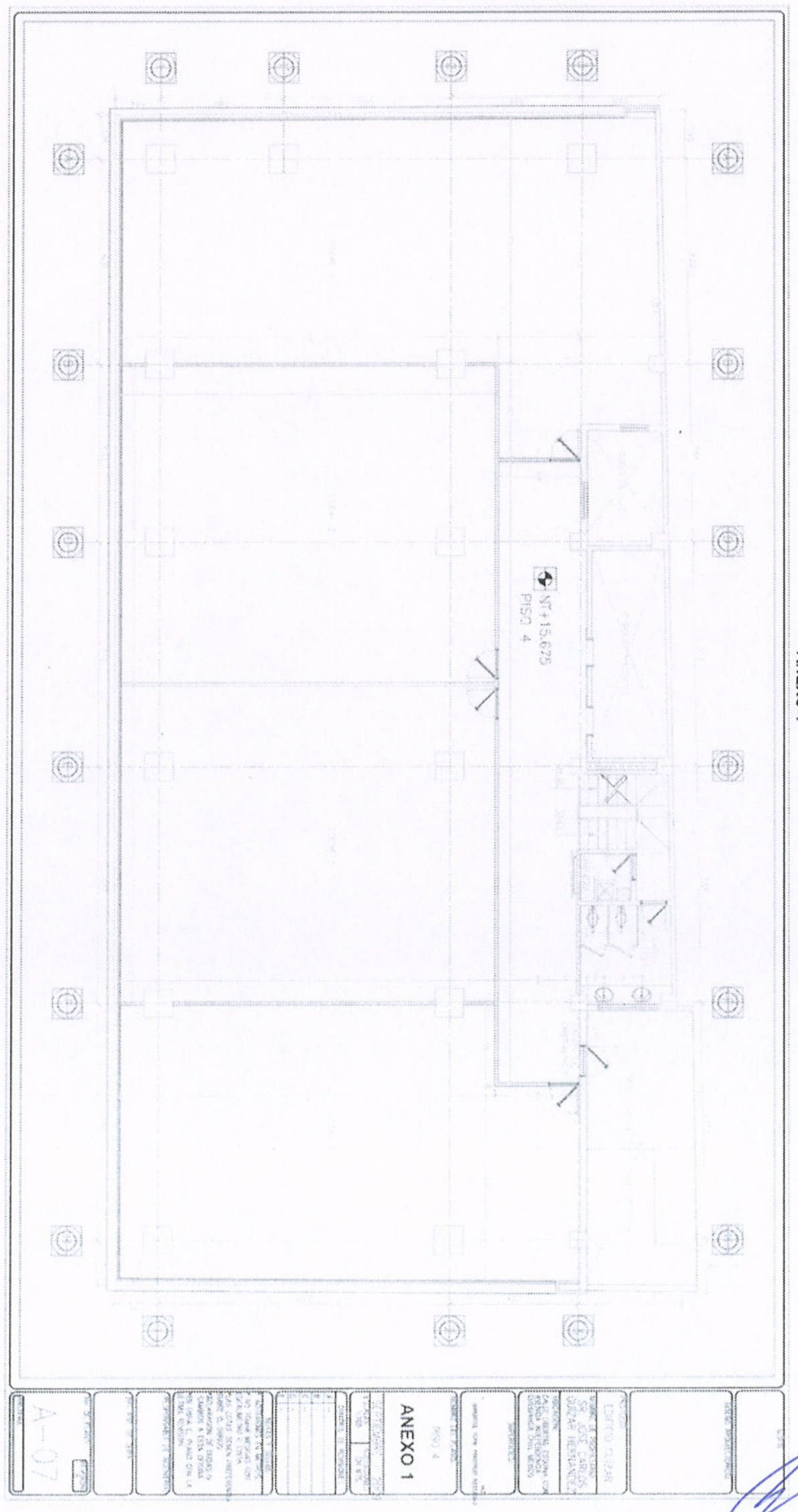
Las partes firman el presente contrato por duplicado al calce y al margen de todas y cada una de sus hojas, en la Ciudad de Chihuahua, estado de Chihuahua a **15 de enero de 2025.**

"EL ARRENDADOR"	**"LA ARRENDATARIA"**
LIC. LUIS ALBERTO BARRIO RAMIREZ	**MTRA. MÓNICA MELÉNDEZ RAMÍREZ**
Representante Legal y	Representante Legal y Directora.
Presidente del Consejo Directivo.	

TESTIGOS

LIC. SERGIO ZERMEÑO TORRES.	ING. JORGE MEZA MORALES.

ANEXO 1



ANEXO 1

ANEXO 2

ANEXO "TRES"

MANUAL E INSTRUCTIVO DE PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE LOS EDIFICIOS

INDICE

Sección	Título de la Sección
1	Alcance del Manual de Adecuación e Imagen.
2	Usuarios con interés y responsabilidades dentro del presente Manual.
3	La Administración general.
4	Mantenimiento y conservación.
5	Anuncios o letreros.
6	Adecuación a localés.
7	De los Horarios.
	Anexos.
A	Normas y Criterios para acondicionamiento, mantenimiento y remodelación de Unidades privativas.

1 ALCANCE DEL MANUAL DE ADECUACIÓN E IMAGEN.

Todo adquirente, arrendatario, poseedor o cualquier cesionario del uso de una o varias UNIDADES PRIVATIVAS del EDIFICIO, está obligado a sujetarse al presente **Manual** y por lo tanto en todos los contratos relativos a la transmisión de los derechos relativos al USUARIO U OCUPANTE deberá anexarse un ejemplar del presente **Manual** e incluir las siguientes declaraciones:

2 USUARIOS CON INTERÉS Y RESPONSABILIDADES DENTRO DEL PRESENTE MANUAL.

CONSEJO DIRECTIVO.- Es el órgano colegiado designado por la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, encargado de supervisar el buen desempeño del **ADMINISTRADOR GENERAL**, coadyuvando con el mismo para cuidar el cabal cumplimiento de las obligaciones de los CONDÓMINOS, contando con las facultades y atribuciones establecidas en este REGLAMENTO y en la LEY.

ADMINISTRADOR GENERAL.- Es la persona física o moral, representante legal de los USUARIOS, responsable de la custodia, mantenimiento y administración de los BIENES COMUNES del EDIFICIO, quien gozará de las facultades establecidas en este REGLAMENTO, las que se emitan de conformidad con el mismo y en las previstas en la LEY. El administrador no podrá ser un USUARIO.

USUARIO U OCUPANTE.- Toda persona física o moral que bajo cualquier título legal ocupa alguna UNIDAD PRIVATIVA.

3 LA ADMINISTRACIÓN GENERAL.

El **ADMINISTRADOR GENERAL** será el responsable de vigilar que el **REGLAMENTO INTERIOR DE EDIFICIO LIBERTAD** y las Reglas expresadas en el presente **Manual** se cumplan adecuadamente en beneficio de sus ocupantes.
Los detalles sobre las facultades y obligaciones del Administrador pueden ser consultadas en el **REGLAMENTO INTERIOR DE EDIFICIO LIBERTAD**.

4 MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.

Además de lo que a continuación se presenta, se deberán de observar las contenidas con relación al mantenimiento y seguridad dentro del **REGLAMENTO INTERIOR DE EDIFICIO LIBERTAD.**, así como dentro del **Anexo A** del presente **Manual.**

Es responsabilidad de los USUARIOS el realizar todos los trabajos de mantenimiento de las áreas privativas, que incluyen fachadas, cristales aparadores, letreros, pisos, techos, muros e instalaciones, así como de las medidas necesarias para la conservación y vigilancia de estas, debiendo de asegurarse de tomar las precauciones debidas para no causar molestias o daños a los vecinos o a las áreas comunes.

El mantenimiento y conservación de áreas comunes estará bajo la responsabilidad de la Administración, incluyendo las medidas necesarias para la conservación de las áreas verdes, sin incluir aquellas que se encuentren colindantes con áreas privativas y que estas formen parte de la imagen visual del negocio.

Sólo el personal autorizado por la Administración tendrá acceso a los cuartos eléctricos, almacenamientos, equipo eléctrico, sistemas hidroneumáticos de agua potable, cisternas y cárcamos de bombeo, planta de emergencia y el resto de las áreas comunes que por su naturaleza sea de uso restringido.

5 ANUNCIOS O LETREROS.

AGREGAR PROTOTIPO PLANO

El propietario de cada UNIDAD PRIVATIVA del área comercial de EDIFICIO LIBERTAD, previo a instalar algún letrero, deberá obtener del **ADMINISTRADOR GENERAL** en colaboración con el **COMITÉ DIRECTIVO** la aprobación por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificaciones de materiales y tipo de iluminación de los anuncios y letreros para instalar dentro de su unidad, conforme a los criterios que se enlistan.

En la fachada exterior del edificio, que comprende los cristales, faldones, pretiles o pared sin visión del interior, por ningún medio se podrán instalar anuncios, con excepción de las unidades que determine el ADMINISTRADOR GENERAL.

Cada USUARIO deberá identificar su UNIDAD PRIVATIVA por medio de un letrero instalado en el frente de esta, de acuerdo con las siguientes normas:

A. **LETREROS PERMITIDOS**

a) Sólo se permitirá la colocación de un anuncio en la fachada de cada UNIDAD PRIVATIVA. (De acuerdo con la revisión del proyecto).
b) El anuncio se ubicará en el paramento de la fachada en el área destinada para este fin.
c) La longitud del anuncio no será mayor al 70% de la superficie total de la pechera, buscando una proporción ideal entre el anuncio y espacio.
d) Los anuncios deben ser a base de letras sueltas con iluminación a base de leds y no deberá sobresalir del límite del área de la UNIDAD PRIVATIVA más de 15cm hacia el área de pasillo o áreas públicas.
e) Las letras del anuncio podrán ser dimensionales o piezas de acero porcelanizado, aluminio, bronce y acrílico con iluminación interna a base de leds o con el reflejo por detrás de las mismas. Se podrán utilizar otros materiales sujetos a la aprobación del **ADMINISTRADOR GENERAL**.
f) La redacción del letrero (texto) se limitará únicamente al nombre comercial del negocio.
g) En el caso de que contenga un logotipo, eslogan o escudo, su autorización estará sujeta a la revisión y aprobación del **ADMINISTRADOR GENERAL**.
h) y con la misma especificación que el letrero.
i) El anuncio deberá construirse de tal manera que no quede ningún cable, tubo o cualquier otro material expuesto en el exterior de este.
j) Los letreros de pedestal o empotrados al piso, siempre que estén dentro del área de la UNIDAD PRIVATIVA y sujeta a la aprobación del **ADMINISTRADOR GENERAL**.
k) Los letreros en puertas o vitrinas de exhibición, sin iluminación, cuya altura máxima no sea mayor de 0.15m deberán estar hechos con material de calidad y buen gusto.
l) Los letreros de señalamiento o los que las autoridades competentes exijan, cuya ubicación la propondrá el **COMITÉ DIRECTIVO.**

AGREGAR IMAGEN PARA MEROR ENTENDIMIENTO CON DIMENSIONES

B. **LETREROS NO PERMITIDOS**

a) De pintura aplicada directamente sobre la pechera destinada para la colocación del anuncio o sobre los cristales de la UNIDAD PRIVATIVA.

b) Anuncios que requiera de la colocación de iluminación tipo reflector, de tiras luminosas o series de focos.
c) Anuncios que integran bocinas, que sean ruidosos o productores de ruido.
d) Tipo bandera, que sobresalgan de la UNIDAD PRIVATIVA.
e) Cartulinas de baja calidad y que no cuenten con una rotulación adecuada.
f) Anuncios fabricados con materiales de baja calidad.
g) Anuncios de cajón de luz forrados con lona.
h) Anuncios de lona o vinil auto adherible.
i) Anuncios fabricados o iluminados de luz neón.

6 ADECUACION A UNIDADES PRIVATIVAS.

Cualquier letrero instalado en la UNIDAD PRIVATIVA sin autorización o en forma distinta a la aprobada será retirado por el **COMITÉ DIRECTIVO** con cargo a la UNIDAD PRIVATIVA, en caso de que el USUARIO no lo haga dentro de las 24 horas de habérselo solicitado, de manera oral o escrita.

Además de lo que a continuación se presenta, se deberá de observar las reglas que se incluyen en el **Anexo A** del presente **Manual**.

Los USUARIOS U OCUPANTES deberán respetar las siguientes especificaciones que serán comunes a todas las UNIDADES PRIVATIVAS, a fin de mantener uniformidad en el diseño y presencia del EDIFICIO:

No obstante lo anterior, el USUARIO que tenga dos o más UNIDADES PRIVATIVAS, podrá realizar los ajustes necesarios para que las mismas formen una sola unidad; sujeto a la aprobación previa y por escrito del **ADMINISTRADOR GENERAL** del EDIFICIO, quien deberá verificar y confirmar con precisión previamente al otorgamiento de la autorización correspondiente, que no se impida, limite, o restrinja de manera alguna los derechos adquiridos por otros USUARIOS dentro de la misma área de que se trate, así como del uso de las ÁREAS COMUNES que sean necesarias para continuar el uso y disfrute de las UNIDADES PRIVATIVAS de otros USUARIOS.

En este caso, el **ADMINISTRADOR GENERAL** del EDIFICIO, podrá determinar las acciones, modificaciones o ajustes de ingeniería, arquitectónicos o de cualquier naturaleza que sea necesario para salvaguardar los intereses del EDIFICIO y en general de los USUARIOS.

El **ADMINISTRADOR GENERAL** informará por escrito al USUARIO interesado, previamente al otorgamiento de la autorización, la contraprestación que deberá liquidar previamente para el otorgamiento de la autorización y a la realización de cualquier acción, cantidad que se destinará al

FONDO DE RESERVA y al FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, según lo determine el **ADMINISTRADOR GENERAL**.

Las reglas generales para la adecuación de cada Unidad Privativa, son las siguientes:

A. Queda estrictamente prohibido modificar la fachada del Edificio, si fuera necesario hacer algún cambio en la misma, el proyecto será canalizado al Desarrollador para su aprobación, hasta en tanto el Desarrollador tenga propiedad dentro del EDIFICIO.

B. Todo muro de tabla roca que choque con la fachada de vidrio, deberá pintarse el canto en Color Negro Mate.

C. No se podrán hacer ranuras en el piso de oficinas para instalaciones de ningún tipo, sin embargo si se podrán llevar instalaciones siempre y cuando queden dentro de la nivelación para los pisos.

D. En caso de tener muro perimetral de block de concreto, este no se podrán hacer ranuras para las instalaciones, se deberá considerar un sobre muro

E. En caso de tener muro divisorio colindante con los servicios sanitarios, estos no se deberán abrir para aprovechar las instalaciones existentes sin ser aprobado por la administración.

F. En las oficinas de las torres, la fachada colindante al pasillo común, es de libre diseño del propietario, en caso de quererlo quitar, tomar en cuenta que el corte será del piso hasta 10 cm debajo del nivel de plafón. El zoclo y puerta típica se le entregara a mantenimiento de la torre.

G. La ubicación del equipo de clima ya instalado, no se podrá mover de lugar, ya que cuenta con las tuberías necesarios para su correcto funcionamiento. En caso de querer moverlo requerirá ponerse en contacto con el contratista de aire acondicionado que realizo la instalación en conjunto con la administración.

H. Las puntas de las instalaciones hidráulica, contra incendio, tubo ventila, telefonía, sistema de alarma de incendio, condensados y clima, se ubican cercanas al lecho inferior de la losa y en la mayor medida cercanas al acceso.

I. Únicamente la punta sanitaria se localiza debajo de la losa de entrepiso cercana al acceso.

J. El propietario que realice la primera adecuación de oficina deberá instalar la hoja de tabla roca central en el muro divisorio entre oficinas. Así como también levantar el muro a 2 caras de piso a losa incluyendo los huecos de los casetones y el aislante de fibra de vidrio.

K. Si el diseño del dueño incluye instalaciones hidrosanitarias, deberá suministrar plano a la administración para su revisión y aprobación.

L. La instalación de Sites, Racks, Minisplits, o equipo clima adicional, será aprobado por administración y el consejo.

M. Si el propietario requiere construir mezzanine en los locales cuya altura lo permita, deberá presentar plano en AutoCad a la administración para su revisión estructural a costo del propietario.

N. No se permite la instalación de regaderas.

O. Los servicios sanitarios deberán ser conectados a las puntas de la instalación previamente asignada para ello.

P. Los materiales que se utilicen para la conformación de los diferentes espacios dentro de cada UNIDAD PRIVATIVA deberán ser construidos con materiales ligeros. No se podrá hacer uso de obra de albañilería pesada o concreto, excepto con la previa autorización del **ADMINISTRADOR GENERAL**. En el caso de los locales comerciales ubicados en la planta baja, los materiales de construcción deberán de ser sometidos a la aprobación junto con el proyecto constructivo del mismo por parte del **ADMINISTRADOR GENERAL**

Q. Por regla general, todos los materiales usados para el equipamiento y remodelación de las UNIDADES PRIVATIVAS, deberán ser retardantes del fuego por lo menos con especificación de 1 hora.

R. La demanda eléctrica para cada UNIDAD PRIVATIVA está diseñada para una carga máxima de determinados kilowatts dependiendo del tamaño de la oficina, la cual no podrá ser rebasada, siendo la carga mínima a contratar de 10 KW; para el caso de los locales comerciales, esta variará de acuerdo con lo establecido en el cuadro de cargas aprobado por la Comisión Federal de Electricidad. Todas las instalaciones eléctricas que se lleven a cabo en cada UNIDAD PRIVATIVA deberán cumplir con los estándares establecidos por las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

S. Los CONDÓMINOS que requieran instalar letreros o anuncios de cualquier naturaleza en los locales comerciales de la planta baja del edificio, se sujetarán a todos los lineamientos y especificaciones que se señalan dentro del presente **Manual**.

T. Los tableros eléctricos ya instalados no se podrán mover si hacerlo requiere adicionar cable de alimentación. No se permiten empates.

U. El termostato de los equipos de climas, se entregara al dueño de la oficina, para que él lo instale según su diseño de distribución de áreas y necesidades.

V. No se permite hacer ranurar pintar o perforar los siguientes elementos: Trabe estructural, capitel, columna y/o muro de concreto.

7 DE LOS HORARIOS.

1. El horario para las adecuaciones en los locales será de 8:00 a 19:00 horas, previa autorización de la Administración, en donde se especificará el número de personal y tipos de trabajo a realizar.
2. Se debe de incluir siempre dentro de los documentos relativos a las adecuaciones, los datos del condómino y del encargado de las adecuaciones, así como de todo el personal que trabajará, teniendo la obligación de portar identificación visible durante el proceso de esta.
3. La limpieza de las fachadas, cristales, aparadores o anuncios de los locales que requieran utilizar los pasillos interiores o exteriores, se deberán de efectuar antes de las 10:00 horas o después de las 22:00 horas.
4. La recepción y manejo de material para adecuaciones se realizará a través de las áreas de servicio y/o aquellas que designe la Administración para tales efectos.
5. El mantenimiento de áreas comunes será efectuado de las 7:00 a las 21:00 horas, siempre y cuando las tareas a realizar no generen ruido o causen molestias a los condóminos; las reparaciones mayores de áreas comunes se realizarán fuera del horario de la Plaza.

Para poder ingresar o iniciar las adecuaciones de un local o UNIDAD PRIVATIVA COMERCIAL se deberá de contar con un proyecto completo revisado y autorizado en conjunto por el Administrador del EDIFICIO y el Consejo de administración.

Dicho proyecto deberá contar con lo siguiente:

- Planos arquitectónicos, ingeniería hidráulica y sanitaria, ingeniería de seguridad y prevención de riesgos (sistema contra incendios, alarmas, circuito cerrado de tv, rociadores, etc.), Ingeniería de ductos de distribución de aire acondicionado y balanceo de este.
- Proyecto Eléctrico y demanda de energía.
- Solución estructural en el caso de construcción de mezanine, memoria estructural firmada por un DRO en su caso.

La revisión debe llevarse a cabo tan pronto como el USUARIO y su arquitecto completen las ideas conceptuales de su tienda en particular. El propósito de esta fase es que se conozcan las intenciones del USUARIO para comentar cambios y quedar de acuerdo y así proseguir al proyecto final antes del desarrollo de planos ejecutivos.

Para las adecuaciones, siempre será obligatorio utilizar el elevador de carga, y revisar con el Administrador General la disponibilidad y capacidad del mismo.

ALINEAMIENTO Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS.

El desarrollador dejará las puntas para cada local, desde el registro principal hacia los secundarios, y de ahí al registro de cada local, para el servicio de voz y datos.

El servicio telefónico para contratar será el convenio entre el EDIFICIO y la compañía asignada por el desarrollador; las compañías asignadas son TELMEX, TOTAL PLAY y TRANSTELCO en caso de requerir el servicio de otra compañía se deberá presentar a La Administración el proyecto para analizar, revisar y autorizar en su caso. Las instalaciones, equipos y sistemas de la compañía asignada no podrán ser utilizada por una compañía diferente.

Aire acondicionado.

Los locales comerciales deberán colocar su clima bajo las siguientes características:

1. Minisplit x toneladas, con su condensadora instalada de determinada zona.
2. O equipo clima duplex, etc. etc

Iluminación:
Criterios generales de iluminación (cuando aplique) a observar serán los siguientes:

1. Los USUARIOS son responsables de toda la iluminación interior de sus locales comerciales.
2. No está permitida la iluminación directa a la fachada, a sus aparadores o elementos al exterior, excepto la luz central de los accesos remetidos, en el plafón o remetidos de los frentes de las tiendas.
3. La luz central remetida no producirá resplandor ya sea real o reflejada al especio público, las lámparas deberán esta remetidas en huecos lo bastante pequeños para que las lámparas no sean visibles desde un Angulo de 45 grados.
4. Los canceles o aparadores tendrán iluminación diseñada e instalada de tal manera que no produzca resplandores al espacio público. Todos los aparadores estarán iluminados durante las horas que el Conjunto permanezca abierta.
5. La iluminación general de las tiendas no deberá agregar resplandor al área común.
6. Se recomienda el uso de iluminación a base de LEDS ya que son instalaciones más eficientes, de menos consumo, bajo mantenimiento y ofrece una imagen más moderna del local.
7. La exposición de lámparas solo se permitirá como parte de la identificación de la imagen corporativa del EDIFICIO.
8. Todos los aparadores y exhibidores deberán tener iluminación y ventilación adecuada.
9. Los rieles de iluminación no deberán ser visibles desde las áreas comunes del EDIFICIO.
10. Todos los letreros deberán ser compatibles con el resto del UNIDAD PRIVATIVA y deberán reflejar un diseño uniforme.
11. El USUARIO podrá ejecutar sus ramales de instalación, alojado sus tuberías conduit exclusivamente en el espacio comprendido entre la parte baja de la estructura y el nivel de piso terminado, así como el espacio resultante entre el techo bajo de la losa y el falso plafón propuesto en el diseño de la UNIDAD PRIVATIVA .

12. Las instalaciones interiores de la UNIDAD PRIVATIVA a partir del interruptor de esta deberán de hacerse de tipo oculto. No se permitirá en ningún caso la interconexión de instalaciones de una unidad a otra, cada USUARIO deberá hacer las instalaciones propias de su unidad.

ANEXO 3

Título: **EQUIPOS DE CLIMAS**

ANEXO 3			
PARTIDA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
1	**SUMINISTRO DE EQUIPOS**		
1.01	UUnidad condensadora VRF DVM -S 2 wind free TM tipo HEAT PUMP, enfriada por Aire con descarga vertical, marca SAMSUNG ELECTRONICS, Modelo AM200CXVAFH/AZ con capacidad nominal de 191,100 BTU/h (15.9TR).Control AI inteligencia artificial y optimización de refrigerante. Está compuesto por dos compresores Scroll inverter para refrigerante R-410A para operar a 220V/3F/60Hz	PZA	2
1.02	Unidad Evaporadora tipo Cassette de 1 vía Wind Free con micro perforaciones marca Samsung Electronics Modelo AM024NN1DCH/AZ con capacidad nominal de 24,000 BTU/h para operar con refrigerante R-410A, con un flujo de aire de 600 CFM, ventilador de 3 velocidades, operando a 220V/1F/60Hz, equipo compatible con sistemas VRF DVM-S. Requiere panel frontal modelo PC1BWFMAN	PZA	8
1.03	Panel con Microperforaciones para cassette de 1 via, marca Samsung Modelo PC1BWFMAN, en color blanco y compatible con equipos de 18 Y 24 KBTU	PZA	8
1.04	Unidad Evaporadora tipo Cassette de 1 vía Wind Free con micro perforaciones marca Samsung Electronics Modelo AM007NN1DCH/AZ con capacidad nominal de 7,500 BTU/h para operar con refrigerante R-410A, con un flujo de aire de 247 CFM, ventilador de 3 velocidades, operando a 220V/1F/60Hz, equipo compatible con sistemas VRF DVM-S.Requiere panel frontal modelo PC1NWFMAN	PZA	2
1.05	Unidad Evaporadora tipo Cassette de 1 vía Wind Free con micro perforaciones marca Samsung Electronics Modelo AM012NN1DCH/AZ con capacidad nominal de 12,000 BTU/h para operar con refrigerante R-410A, con un flujo de aire de 283 CFM, ventilador de 3 velocidades, operando a 220V/1F/60Hz, equipo compatible con sistemas VRF DVM-S, Requiere panel frontal modelo PC1NWFMAN.	PZA	15
1.06	Unidad Evaporadora tipo Cassette de 1 vía Wind Free con micro perforaciones marca Samsung Electronics Modelo AM009NN1DCH/AZ con capacidad nominal de 9,500 BTU/h para operar con refrigerante R-410A, con un flujo de aire de 247 CFM, ventilador de 3 velocidades, operando a 220V/1F/60Hz, equipo compatible con sistemas VRF DVM-S. Requiere panel frontal modelo PC1NWFMAN	PZA	3
1.07	Panel con Microperforaciones para cassette de 1 via, marca Samsung Modelo PC1NWFMAN,en color blanco y compatible con equipos de 7, 9 Y 12 KBTU	PZA	20
1.08	Unidad Evaporadora tipo Mini Cassette de 4 vias Wind Free con micro perforaciones marca Samsung Electronics Modelo AM012NNNDCH/AA con capacidad nominal de 12.000 BTU/h para operar con refrigerante R-410A, con un flujo de aire de 371 CFM, ventilador de 3 velocidades, operando a 220V/1F/60Hz, equipo compatible con sistemas VRF DVM-S. Requiere panel frontal modelo PC4SUFMAN	PZA	3
1.09	Panel cuadrado con microperforaciones marca Samsung Modelo PC4SUFMAN compatible con mini Cassette Wind- Free	PZA	3
1.10	Control Inalambrico marca Samsung ELECTRONICS Modelo AR-EH03E compatible con protocolo NASA	PZA	31
1.11	Suministro de minisplit marca CARRIER, modelo 40VSQ123, con una capacidad de 1.0 T.R	PZA	1