



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Miércoles - 21 de Octubre de 2026

NO BAJAMOS LA GUARDIA — 2026 —

Índice

Sección Tercera



PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TOMO CLXIII
NÚMERO
140 III

Sumario



PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

▪ SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

CONVENIO DE CONCERTACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, Y POR OTRA PARTE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA MARIZA, S.A. DE C.V.

3-15



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



CONVENIO DE CONCERTACIÓN (EN LO SUCESIVO, EL "CONVENIO") QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS C.C. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. MIGUEL ÁNGEL FLORES SERNA; EL ENCARGADO DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO, DR. ULISES CARLÍN DE LA FUENTE; EL SECRETARIO DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA, DR. HERNÁN MANUEL VILLARREAL RODRÍGUEZ; EL SUBSECRETARIO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y ATENCIÓN CIUDADANA, LIC. HÉCTOR MATEOS URBINA Y EL DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRORREY, DR. ROBERTO ABRAHAM VARGAS MOLINA; A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL ESTADO" Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA MARIZA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SUS APODERADOS GENERALES EL C. JESÚS MARCOS IZA, EL C. JUAN FEDERICO GARCÍA IZA, EL C. JUAN ENRIQUE IZA BICHARA Y EL C. EDUARDO MARCOS IZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PARTICULAR"; Y, JUNTO CON "EL ESTADO", EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "EL ESTADO":

- I.1. Que es una entidad libre y soberana, parte integrante de la Federación e independiente de los demás Estados, de conformidad con lo establecido por los artículos 40, 43 y 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 60 y 61 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León.
- I.2. Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para suscribir el presente instrumento en términos de lo dispuesto por los artículos 119, 124, 125 fracciones IX, XI y XXVIII, 188 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 2, 4, 7, 8, 18, Apartado A fracciones I y III, Apartado B fracción IV, 22, 24 y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado; 5 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno.
- I.3. Que dentro de la Administración Pública Central, cuenta con la Secretaría General de Gobierno, dependencia encargada de mantener la gobernabilidad del Estado, mediante la conducción de la política interior, innovación, modernidad; así como la comunicación respetuosa con otras autoridades de los diferentes niveles de Gobierno, de la sociedad civil y agentes consulares acreditados, además de las atribuciones que expresamente le confiere la Constitución Política del Estado y la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública, la cual cuenta dentro de su estructura orgánica con la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana, a la cual corresponde auxiliar al Secretario en las funciones que por ley tenga delegada en diversas materias.
- I.4. Que con motivo de la construcción de la Estación denominada Cuauhtémoc de las líneas 4 y 6 de Metro, mediante Acuerdo administrativo de fecha 10 de septiembre de 2026, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fechas 11 y 14 de septiembre de 2026, el Gobierno del Estado de Nuevo León afectó mediante expropiación por causa de utilidad pública, un área de 655,628 metros cuadrados propiedad de "EL PARTICULAR" (en lo sucesivo "EL ÁREA AFECTADA") el



cual forma parte de un predio de mayor extensión identificado con expediente catastral número 7002099004 (en lo sucesivo, "EL INMUEBLE"), estableciéndose dentro de dicho Acuerdo en su artículo Sexto, que el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, cubriría a los propietarios de los inmuebles afectados que acreditarán su legítimo derecho de propiedad, la indemnización que proceda conforme a la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública del Estado de Nuevo León. En lo sucesivo referido dicho acuerdo y acto será referido como "EL DECRETO EXPROPIATORIO".

- I.5 Que para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el Palacio de Gobierno ubicado en la manzana circundada por las calles de Zaragoza, 5 de Mayo, Gral. Zuazua y Explanada de los Héroes, C.P. 64000, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- I.6 Que con motivo de la presentación del **Recurso de Revocación** previsto en el artículo 5º de la Ley de Expropiación por Causa de utilidad Pública del Estado de Nuevo León que fuese promovido por parte de "EL PARTICULAR", en fecha 6 -seis- de octubre del año 2026 -dos mil veintiséis-, se dictó en fecha 7 -siete- de octubre de la misma anualidad, la suspensión de los efectos de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", ello hasta en tanto fuese resuelto de fondo el mencionado medio de impugnación.

II. Declara "EL PARTICULAR":

- II.1. Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida en el Estado, de acuerdo con la escritura pública número 13,366 de fecha 21 de febrero de 1974, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público Número 28 de esta Ciudad, estando inscrita la misma bajo el Número 168, Folio 207, Volumen 205-, libro 3, Segundo Auxiliar, Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 12 de marzo de 1974, del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- II.2. Que tiene en legítima propiedad "EL INMUEBLE", el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Número 6144, Volumen 288, Libro 246, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, en fecha 21 de julio de 2014, del cual se expropió "EL ÁREA AFECTADA", mediante el "DECRETO EXPROPIATORIO" por Causa de Utilidad Pública descrito en la Declaración I.4.
- II.3. Que sus representantes tienen el carácter de Apoderados Generales de "EL PARTICULAR", según consta en la Escritura Pública Número 50,934, de fecha 5 de junio de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Número 122, estando inscrita la misma bajo el folio mercantil electrónico 10918, en el Registro Público de comercio de Monterrey, de fecha 17 de junio de 2025, por lo que cuenta con todas las facultades legales necesarias para convenir y obligarse a nombre de "EL PARTICULAR".



II.4. Que tiene conocimiento de la emisión y publicación de "EL DECRETO EXPROPIATORIO" publicado en el Periódico Oficial del Estado de fechas 11 y 14 de septiembre de 2026, así como de "EL MEDIO DE DEFENSA #1" y "EL MEDIO DE DEFENSA #2" interpuestos señalados en la Declaraciones subsecuentes y por el cual se le expropiara "EL ÁREA AFECTADA", por lo que bajo tal circunstancia acude en su calidad de afectada a convenir con Gobierno del Estado, entre otras cosas, los términos de la indemnización correspondiente sobre dicha afectación.

II.5. Que para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en las calles de Ignacio Morones Prieto no. 2805, Col. Lomas de San Francisco C.P. 64710, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II.6. Que ha solicitado a "EL ESTADO" el celebrar el presente convenio para resolver de común y amigable acuerdo las consecuencias jurídicas derivadas de la emisión, dictado y ejecución de "EL DECRETO EXPROPIATORIO" y ha solicitado sea reubicada el área donde habrá de ser edificado "EL EDICULO" que se refiere dentro del presente convenio, ello sujeto a las cláusulas objeto del presente convenio.

II.7. Que en fecha 5 -cinco- de octubre de 2026, promovió Juicio de Amparo Indirecto en contra de actos de "EL ESTADO" relacionados con la ejecución de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", mismo que fuera radicado bajo el número de expediente 1325/2026 del índice del Juzgado Primero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, mismo que se encuentra al día de la celebración del presente convenio en sustanciación y el cual será referido en lo sucesivo como "EL MEDIO DE DEFENSA #1".

II.8. Que en fecha 6 -seis- de octubre de 2026, promovió recurso de revocación previsto en el artículo 5º de la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública del Estado de Nuevo León en contra de la expropiación sufrida sobre "EL ÁREA AFECTADA", mediante el "EL DECRETO EXPROPIATORIO" publicado en el Periódico Oficial del Estado de fechas 11 y 14 de septiembre de 2026 (en lo sucesivo "EL MEDIO DE DEFENSA #2"), respecto del cual la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana de la Secretaría General de Gobierno dictó en fecha 7 -siete- de octubre de la presente anualidad, la suspensión de los efectos de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", ello hasta en tanto fuese resuelto de fondo el mencionado medio de impugnación.

III. Declaran "AMBAS PARTES":

III.1. Que celebran el presente convenio de común acuerdo y de manera libre y voluntaria, sin que medie dolo, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento.

III.2. Que con la celebración del presente convenio y la dispensa y/o liberación de la obligación de indemnización a favor de "EL ESTADO" por parte de "EL PARTICULAR", se busca generar un beneficio a favor de la población del Estado de Nuevo León y su ciudadanía al coadyuvar por parte de "EL PARTICULAR" con el proyecto de movilidad más importante en los últimos años en el Estado.



CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL ESTADO" y "EL PARTICULAR" acuerdan celebrar el presente "CONVENIO" cuyo objeto es fijar los términos mediante los cuales "EL ESTADO" y "EL PARTICULAR" deciden resolver de común acuerdo las consecuencias jurídicas presentes y futuras que pudieran existir entre ambas partes derivado de la firma, publicación y ejecución de "EL DECRETO EXPROPIATORIO".

En virtud de lo anterior, "LAS PARTES" acuerdan y reconocen que el presente instrumento tiene por objeto establecer los términos y condiciones conforme a los cuales, respecto de "EL INMUEBLE", se llevará a cabo: (i) la terminación de los efectos de "EL DECRETO EXPROPIATORIO"; (ii) la formalización de un comodato; (iii) la coordinación entre las partes para la construcción y operación del edículo que será construido por "EL ESTADO"; y (iv) la conclusión de "EL MEDIO DE DEFENSA #1" y "EL MEDIO DE DEFENSA #2" promovidos con motivo de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", todo ello en los términos y conforme a la secuencia prevista en el presente instrumento.

SEGUNDA.- "EL PARTICULAR" pacta de común acuerdo con "EL ESTADO", el coadyuvar, apoyar y colaborar con la obra de utilidad pública relativa a la construcción de la Línea 4 del Metro en lo que respecta al edículo que será construido en el predio de su propiedad y que formará parte de la infraestructura de la actualmente denominada "Estación Cuauhtémoc" (en lo sucesivo "EL EDÍCULO"). Lo anterior en los términos específicos que se señalan dentro del presente acuerdo y sujeto a las obligaciones que asume y adquiere "EL ESTADO" en reciprocidad a la coadyuvancia por parte de "EL PARTICULAR".

TERCERA.- Sujeto al cumplimiento de "LAS CONDICIONES", según las mismas se definen más adelante, "EL ESTADO" y "EL PARTICULAR" pactan de común acuerdo en este acto y constituyen y se otorga por parte del segundo a favor del primero, UN COMODATO POR TIEMPO INDEFINIDO y que sólo podrá ser terminado en los términos del presente convenio (en lo sucesivo, "EL COMODATO"); ello respecto de la superficie de 455.867 M2 (cuatrocientos cincuenta y cinco punto ochocientos sesenta y siete metros cuadrados que se encuentra comprendida dentro del área total de "EL INMUEBLE" propiedad de "EL PARTICULAR"; superficie otorgada en este acto en comodato que se identifica en la siguiente tabla en cuanto a sus coordenadas y posicionamiento georreferenciado:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,839,355.8875	367,417.5212
1	2	S 10°50'01.97" W	9.856	2	2,839,346.2067	367,415.6686
2	3	N 84°03'11.87" W	39.633	3	2,839,350.3128	367,376.2491
3	4	N 10°50'01.97" E	13.232	4	2,839,363.3090	367,378.7363
4	1	S 79°10'02.79" E	39.489	1	2,839,355.8875	367,417.5212
SUPERFICIE = 455.867 m ²						

NOTAS



Dicha área que se otorga en comodato a favor de "EL ESTADO" se identifica plenamente en Plano que se adjunta al presente convenio como **ANEXO 1**, mismo que firman las partes de común acuerdo (en lo sucesivo, "EL ÁREA EN COMODATO").

Quedan expresamente excluidos de "EL ÁREA EN COMODATO", el espacio aéreo situado por encima de la altura máxima de 20 -veinte metros-. "EL PARTICULAR" conserva el derecho de construir, desarrollar y aprovechar el área excluida, incluso mediante obras superiores o en volado, siempre que se cuente con autorización por escrito por parte de "EL ESTADO" y cumpliendo cuando menos con que no se comprometan la seguridad estructural ni la operación de "EL EDÍCULO". Lo descrito en el presente párrafo no será aplicable y quedará automáticamente sin efectos en caso de adquisición por parte de "EL ESTADO" del inmueble. Cualquier construcción que se pretenda realizar sobre dicho espacio habrá de ser autorizada previamente por escrito por parte de "EL ESTADO".

Reconociendo y manifestando en este acto, su entera conformidad "EL PARTICULAR", para que "EL ESTADO" edifique y construya "EL EDÍCULO", en "EL ÁREA EN COMODATO". La edificación y construcción de dicho edículo y/o cualquier obra relacionada, inducida o derivada de dicha construcción de este, correrá a cargo y costa de "EL ESTADO".

"EL PARTICULAR" se compromete a no afectar, molestar o alterar el uso o funcionamiento de "EL ÁREA EN COMODATO" y "EL EDÍCULO"; conservando el derecho de realizar las obras, excavaciones y todo cuanto sea necesario para el desarrollo del proyecto constructivo al que se refiere la Cláusula Sexta del presente convenio, cumpliendo con las normas de seguridad aplicables.

La eficacia de las obligaciones asumidas por "EL PARTICULAR" respecto del comodato y el otorgamiento y validez legal de cualquier renuncia, liberación, desistimiento o conclusión de "EL MEDIO DE DEFENSA #1" y "EL MEDIO DE DEFENSA #2", que en su caso se acuerden en el presente "CONVENIO", quedará sujeta al cumplimiento previo y verificable de las siguientes condiciones (para efectos del presente Convenio, serán conjuntamente denominadas como "LAS CONDICIONES"): (i) que "EL ESTADO" publique el presente convenio en el Periódico Oficial del Estado y (ii) que "EL ESTADO" entregue (a) acuse del oficio dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León, donde instruya a este último llevar a cabo una anotación marginal donde se haga constar que se dejó sin efectos la expropiación contenida en "EL DECRETO EXPROPIATORIO" en lo relativo a "EL ÁREA AFECTADA" única y exclusivamente en cuanto a la afectación al predio propiedad de "EL PARTICULAR" o en su defecto le notifique al Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León, que ha sido dejado sin efectos la expropiación contenida en "EL DECRETO EXPROPIATORIO" en lo que importa el bien inmueble propiedad de "EL PARTICULAR" y en consecuencia no debe ser realizada ninguna afectación registral o catastral a dicho inmueble. Dichas condiciones deberán ser cumplidas a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales contados a partir de la firma del presente "CONVENIO". Cumplidas "LAS CONDICIONES", surtirán efectos legales "EL COMODATO" en los términos del presente "CONVENIO".

"EL ESTADO" se obliga a utilizar "EL ÁREA EN COMODATO" únicamente con el fin de llevar a cabo la construcción y operación de "EL EDÍCULO".

"EL ESTADO" se obliga a asumir por su cuenta y a su cargo el pago de los gastos que se originen por concepto de servicios públicos tales como energía eléctrica, agua y drenaje,



entre otros, con motivo de la construcción y operación de "EL EDÍCULO". Por lo anterior, "EL ESTADO" se obliga a realizar los trámites y gestiones necesarias, ante las dependencias prestadoras de servicios públicos, a fin de individualizar los servicios de "EL ÁREA EN COMODATO".

"EL ESTADO" se obliga a mantener la "EL ÁREA EN COMODATO" y "EL EDÍCULO" en buen estado de conservación, funcionamiento, seguridad y limpieza, así como a proporcionar, por su cuenta y costo, la vigilancia, iluminación, señalización, protección civil, mantenimiento preventivo y correctivo y demás medidas necesarias para su operación segura. Asimismo, no permitirá ni autorizará, por sí mismo ni a terceros, salvo la publicidad que explote "EL PARTICULAR" conforme a la Cláusula Octava, el uso de "EL ÁREA EN COMODATO" para la instalación u operación de comercios estacionarios, temporales o ambulantes, publicidad comercial, cajeros automáticos o máquinas expendedoras, y deberá impedir, dentro del ámbito de sus facultades, el ambulante comercial o actividades análogas. "EL ESTADO" se obliga a responder por los daños, gastos, sanciones y reclamaciones que deriven del incumplimiento de estas obligaciones y deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo a "EL PARTICULAR".

"EL PARTICULAR" no será responsable por las condiciones de seguridad ni por los riesgos o accidentes que puedan ocurrir dentro de "EL ÁREA EN COMODATO", obligándose "EL ESTADO" a sacar en paz y a salvo a "EL PARTICULAR" en caso de controversia alguna derivada del uso y la ocupación de "EL ÁREA EN COMODATO".

CUARTA.- Con motivo del otorgamiento de "EL AREA EN COMODATO" que se otorga por vía de la cláusula tercera a favor de "EL ESTADO", así como de la liberación que se realiza por parte de "EL PARTICULAR" en términos de lo previsto por la cláusula quinta del presente instrumento, y encontrándose en este momento suspendidos los efectos de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", es que "EL ESTADO" deja sin efectos "EL DECRETO EXPROPIATORIO", ello única y exclusivamente en cuanto a "EL INMUEBLE" propiedad de "EL PARTICULAR" en la porción que fuera afectada con motivo de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", por lo que "EL PARTICULAR" mantendrá la legítima propiedad de "EL INMUEBLE" en su extensión original previo a la emisión de "EL DECRETO EXPROPIATORIO",

"EL ESTADO" se obliga a publicar en el Periódico Oficial del Estado el presente convenio por el cual, entre otros, se otorga en COMODATO a favor de "EL ESTADO" el predio identificado como "EL AREA EN COMODATO" por un lado y por otro se deja sin efectos "EL DECRETO EXPROPIATORIO" en relación con la superficie referida como "EL ÁREA AFECTADA"

QUINTA.- "LAS PARTES" acuerdan que, una vez cumplidas "LAS CONDICIONES", "EL PARTICULAR" deberá entregar dentro de los 5 días hábiles posteriores, la constancia de presentación del escrito de desistimiento de "EL MEDIO DE DEFENSA #1" y "EL MEDIO DE DEFENSA #2" a "EL ESTADO".

Así mismo, tanto "EL PARTICULAR", como "EL ESTADO", reconocen que el otorgamiento de "EL COMODATO" no modifica la titularidad de "EL INMUEBLE" ni, por sí mismo, su base catastral. "EL PARTICULAR" continuará cubriendo el impuesto predial ordinario correspondiente al mismo; sin embargo, "EL ESTADO" pagará y/o en su caso y a discreción de "EL PARTICULAR", reembolsará cualquier incremento, derecho, contribución, multa o gasto que derive directamente de la construcción, existencia, uso u



operación de "EL EDÍCULO" o de instalaciones ejecutadas por "EL ESTADO" dentro de "EL ÁREA EN COMODATO".

SEXTA.- "EL PARTICULAR" acepta y otorga un finiquito liberatorio a "EL ESTADO" de cualquier pago de indemnización derivada de la emisión de "EL DECRETO EXPROPIATORIO", así como de cualquier otra cantidad que tenga o pudiera tener derecho por cualquier concepto, incluyéndose daños y perjuicios, derivadas directa y exclusivamente del mismo. Sin que se reserve acción alguna o reclamación legal, administrativa o jurisdiccional, de carácter civil, mercantil, penal o administrativa alguna, presente o futura sobre "EL DECRETO EXPROPIATORIO". Esta liberación no comprende incumplimientos del presente "CONVENIO", daños derivados de actos posteriores, ocupaciones distintas de "EL ÁREA EN COMODATO" ni afectaciones no expresamente identificadas en este instrumento.

La liberación objeto de la presente cláusula cobrará efectos legales a partir de la publicación que realice "EL ESTADO", respecto del presente convenio en el Periódico Oficial del Estado, dejando con ello sin efectos a su vez con dicha publicación de "EL DECRETO EXPROPIATORIO" respecto de "EL ÁREA AFECTADA".

SEPTIMA.- "EL PARTICULAR" podrá sin el previo consentimiento de "EL ESTADO" desarrollar, construir, transmitir, gravar o someter a régimen de propiedad en condominio la totalidad o parte de "EL INMUEBLE", sin que "EL ÁREA EN COMODATO" deba constituirse como unidad privativa ni confiera a "EL ESTADO" el carácter de condómino. "EL COMODATO" subsistirá sobre el polígono definido en el ANEXO 1 y su prevalencia deberá hacerse constar en los instrumentos de transmisión, gravamen, fideicomiso o constitución del régimen que correspondan, para que sea respetado por los sucesivos propietarios o titulares de derechos sobre "EL INMUEBLE". "EL ESTADO" acuerda otorgar, a solicitud de "EL PARTICULAR", los consentimientos y anuencias necesarias y convenientes a efecto de que "EL PARTICULAR" pueda desarrollar, construir, transmitir, gravar o someter a régimen de propiedad en condominio la totalidad o parte de "EL INMUEBLE". Será obligación de "EL PARTICULAR", que "EL COMODATO" sea respetado, referido y contemplado dentro de cualquier acto jurídico que se relacione con la propiedad, dominio, limitación, posesión y/o cualquier otro aspecto jurídico de "EL INMUEBLE" y deberá sacar a salvo y en paz de aquellos gravámenes que pudieran afectar a "EL AREA EN COMODATO".

"EL PARTICULAR" tendrá el derecho de integrar arquitectónica, estructural y funcionalmente "EL EDÍCULO" al proyecto inmobiliario que desarrolle en "EL INMUEBLE", incluyendo su incorporación a la volumetría, fachadas, accesos, circulaciones, áreas comunes, instalaciones y demás componentes del proyecto, siempre que se preserve en todo momento la seguridad, capacidad, accesibilidad, visibilidad, funcionalidad y continuidad operativa de "EL EDÍCULO" y de la estación, ello siempre que cuente con autorización por escrito de parte de "EL ESTADO". Para tal efecto, "EL PARTICULAR" podrá presentar a "EL ESTADO" una propuesta de integración, adecuación o, en su caso, reubicación, acompañada del proyecto ejecutivo y de los estudios técnicos correspondientes. "EL ESTADO" deberá revisar la propuesta de buena fe, coordinarse con "EL PARTICULAR" y emitir, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la entrega completa de la información, una respuesta técnica fundada y motivada, sin que su aprobación pueda ser negada, condicionada o demorada injustificadamente cuando se acredite el cumplimiento de los requisitos técnicos, operativos y normativos aplicables. La ejecución de las obras requerirá acuerdo previo y por escrito de "LAS PARTES", en el que



se establecerán el programa de obra, las medidas para asegurar la continuidad operativa, la distribución de costos y responsabilidades, las garantías aplicables y, cuando corresponda, la actualización del Anexos 1. La integración de "EL EDÍCULO" al proyecto inmobiliario no implicará transmisión de propiedad, constitución de derechos reales ni ampliación de "EL ÁREA EN COMODATO", salvo acuerdo expreso y por escrito de "LAS PARTES". Cualquier adecuación que se realice en términos de la presente cláusula, correrá a cargo y costa de "EL PARTICULAR". En ningún momento o bajo ninguna condición se podrá alterar o afectar el normal funcionamiento u operación de "EL EDÍCULO".

"EL ESTADO", por conducto de las dependencias y entidades que resulten competentes, brindará a "EL PARTICULAR" la coordinación y colaboración institucional necesarias para la tramitación de licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades, dictámenes y vistos buenos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario en "EL INMUEBLE". Dicha colaboración comprenderá la atención oportuna de solicitudes, la emisión de opiniones dentro del ámbito de sus atribuciones y la coordinación técnica necesaria para compatibilizar el proyecto inmobiliario con la construcción y operación de "EL EDÍCULO", sin eximir a "EL PARTICULAR" del cumplimiento de los requisitos legales aplicables ni implicar la autorización automática de trámite alguno. Lo anterior no implica dispensa o liberación alguna de cumplir y cubrir los requisitos que por ley sean exigibles.

Si "EL PARTICULAR" constituye un régimen de propiedad en condominio o realiza cualquier acto de transmisión, gravamen o aportación respecto de "EL INMUEBLE", dará aviso por escrito a "EL ESTADO" dentro de los quince días naturales siguientes, exclusivamente para fines informativos y de coordinación operativa. "EL ESTADO" contará con un derecho de preferencia para adquirir en cualquier momento "EL ÁREA AFECTADA" ante cualquier intención de "EL PARTICULAR" de transmitir la propiedad de "EL INMUEBLE". Dicho aviso no generará, por sí mismo, una obligación adicional de vender, transmitir o constituir una unidad privativa a favor de "EL ESTADO", sin perjuicio de la obligación irrevocable de adquisición a cargo de "EL ESTADO" prevista en el párrafo siguiente una vez concluida la construcción del proyecto inmobiliario. Con independencia del acto jurídico por el cual se pretenda afectar, gravar o transmitir "EL INMUEBLE", en todo momento se deberá respetar, reconocer y mantener "EL COMODATO" materia del presente convenio, sin que sea necesario autorización de "EL ESTADO" para realizar la afectación que pretenda "EL PARTICULAR", teniendo únicamente la obligación de respetar y sacar a salvo y en paz "EL COMODATO".

Una vez concluida la construcción del proyecto inmobiliario de "EL PARTICULAR" en "EL INMUEBLE", "EL ESTADO" quedará irrevocablemente obligado a adquirir la propiedad de "EL ÁREA EN COMODATO" y, en su caso, de la unidad privativa o superficie que la sustituya conforme al proyecto autorizado. Para estos efectos, "EL PARTICULAR" notificará por escrito a "EL ESTADO" la terminación de la obra, acompañando la constancia de terminación de obra, autorización de ocupación o documento equivalente expedido por la autoridad competente. A partir de la recepción de dicha notificación, "EL ESTADO" contará con un plazo máximo de 2 -dos años- para celebrar y formalizar la compraventa mediante escritura pública y pagar íntegramente el precio correspondiente. El precio será equivalente al valor comercial de la superficie objeto de adquisición a la fecha de la notificación de terminación de obra, determinado mediante el promedio de dos avalúos comerciales elaborados por firmas internacionales de reconocido prestigio, designando cada Parte a una firma dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha notificación. Si la diferencia entre ambos avalúos excede del diez por ciento, las firmas valuadoras



designarán conjuntamente a una tercera firma internacional, cuyo avalúo será definitivo y obligatorio para "LAS PARTES"; en tal caso, el precio corresponderá al promedio de los dos avalúos más cercanos entre sí. "EL ESTADO" se obliga, desde la firma del presente "CONVENIO", a realizar oportunamente las gestiones administrativas, presupuestales, financieras, patrimoniales y demás actos necesarios para autorizar, formalizar y pagar la adquisición dentro del plazo pactado, por lo que la falta de previsión presupuestal, autorización interna o trámite administrativo imputable a "EL ESTADO" no lo liberará ni diferirá el cumplimiento de su obligación. Todos los impuestos, derechos, honorarios notariales, gastos de escrituración, avalúos y costos derivados de la adquisición serán cubiertos por "EL ESTADO", salvo aquellos que legalmente correspondan de manera exclusiva a "EL PARTICULAR". La compraventa extinguirá automáticamente "EL COMODATO" únicamente cuando el precio haya sido pagado en su totalidad y la escritura correspondiente haya sido formalizada. El incumplimiento de "EL ESTADO" facultará a "EL PARTICULAR" para exigir el cumplimiento forzoso de la compraventa, sin perjuicio de las demás acciones y derechos que le correspondan conforme al presente "CONVENIO" y a la legislación aplicable. El incumplimiento a esta cláusula no podrá conducir a la revocación o afectación de cualquier forma de "EL COMODATO" y por lo tanto no se encontrará vinculado, el cumplimiento o no de esta cláusula, a la subsistencia de el "CONVENIO", sin embargo quedará expedita la facultad y derecho de "EL PARTICULAR" a pedir y exigir su cumplimiento.

"EL PARTICULAR" se obliga a no obstaculizar ni interferir en la operación de "EL EDÍCULO" mientras "EL COMODATO" permanezca vigente, sin perjuicio de sus derechos de desarrollo, transmisión, gravamen, reubicación o adecuación previstos en el presente "CONVENIO".

Sin perjuicio de la obligación irrevocable de adquisición a cargo de "EL ESTADO" prevista en esta Cláusula, mientras dicha obligación no sea exigible, "EL ESTADO" tendrá un derecho de preferencia para adquirir en propiedad "EL ÁREA EN COMODATO", con independencia de que dicha superficie se encuentre o no sujeta a un régimen de propiedad en condominio. Este derecho de preferencia no será aplicable a transmisiones, aportaciones, gravámenes, fideicomisos u otros actos requeridos para el desarrollo o financiamiento del proyecto inmobiliario que no impliquen una compraventa a favor de un tercero.

Para ejercer el derecho de preferencia, "EL ESTADO" contará con un plazo de tres meses contado a partir de la recepción de la notificación correspondiente, dentro del cual deberá comunicar formalmente su decisión y celebrar el acto jurídico respectivo en condiciones iguales a las ofrecidas por el tercero. La notificación relacionada con el ejercicio de este derecho se realizará con auxilio de fedatario público a cada uno de los servidores públicos que comparecen en representación de "EL ESTADO" en el presente "CONVENIO".

"EL PARTICULAR" no podrá materializar la compraventa de "EL ÁREA EN COMODATO", sin antes haber garantizado y asegurado la permanencia, vigencia y continuidad de "EL COMODATO" objeto del presente "CONVENIO".

OCTAVA.- "EL COMODATO" permanecerá vigente mientras sea necesario para la operación de "EL EDÍCULO" y el acceso a la actualmente denominada "Estación Cuauhtémoc" de la Línea 4 del Metro, salvo que ocurra cualquiera de las causas de terminación previstas en esta Cláusula o en la Cláusula Décima Primera, o que sea sustituido por otro instrumento celebrado expresamente por "LAS PARTES".



En caso de que, una vez transcurridos tres años contados a partir de la firma del presente "CONVENIO", "EL ESTADO" no haya concluido la construcción y puesto en operación "EL EDÍCULO" en "EL ÁREA EN COMODATO", "EL COMODATO" quedará sin efectos y "EL PARTICULAR" será restituído en la posesión legal y material de dicha superficie. Dentro de los treinta días naturales siguientes, "EL ESTADO", a elección de "EL PARTICULAR", deberá retirar las obras, instalaciones, materiales y residuos existentes y restituir la superficie a su estado anterior, o entregarlos a "EL PARTICULAR" sin costo, libres de gravamen y con la documentación técnica disponible. Todos los gastos, daños y riesgos derivados de la desocupación, retiro o entrega serán a cargo de "EL ESTADO".

NOVENA.- "LAS PARTES" acuerdan que "EL PARTICULAR" tendrá un derecho preferente para el otorgamiento de los espacios publicitarios que determine el Organismo Público Descentralizado Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey para ser explotados en el interior del edículo correspondiente, debiendo ser convenido estos con dicho Organismo Público, los derechos y obligaciones que nazcan de la explotación de dichos espacios, obrarán en el convenio que en su momento celebre "EL PARTICULAR" con el Organismo Público Descentralizado Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey.

El convenio que se celebre con motivo de esta cláusula contendrá de manera obligatoria una cláusula que reconozca que "EL PARTICULAR" se podrá reservar el derecho exclusivo de transmitir, en favor de terceros, los derechos de explotación comercial de los espacios publicitarios en "EL ÁREA EN COMODATO", debiendo dar aviso por escrito al Organismo Público Descentralizado Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey, para fines de constancia y registro.

DÉCIMA.- "LAS PARTES" acuerdan que la estación de las Líneas 4 y 6 del Metro a la que dará acceso "EL EDÍCULO", actualmente identificada de manera provisional como "Estación Cuauhtémoc", "EL PARTICULAR" tendrá oportunidad y derecho de proponer a "EL ESTADO", la denominación definitiva que vaya a tener. Para tal efecto, "EL PARTICULAR" notificará por escrito la denominación elegida y podrá sustituirla posteriormente en el caso que reciba la autorización expresa y por escrito de parte del Organismo Público Descentralizado Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey.

Una vez presentada la solicitud correspondiente, la misma será elevada al Consejo del Organismo Público Descentralizado Sistema de Transporte Colectivo Metrorrey. Sin embargo, en todo momento, la aprobación del cambio de la denominación de la estación, estará sujeta a la determinación final del Consejo, debiendo cumplir las disposiciones que en dicho aspecto resulten aplicables.

DÉCIMA PRIMERA.- "EL ESTADO" se compromete a no obstruir, obstaculizar ni interferir en el proceso de planeación, desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario de "EL PARTICULAR" en "EL INMUEBLE".

"EL ESTADO" se compromete a dar todas las facilidades necesarias para la planeación, desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario de "EL PARTICULAR" en "EL INMUEBLE", siempre que ello no implique la obstrucción de la construcción y/o la operación de "EL EDÍCULO", en "EL ÁREA EN COMODATO". Lo anterior en tanto se cumpla con los requerimientos, derechos y disposiciones que por ley sean aplicables.



El comodato otorgado en favor de "EL ESTADO" no importa una afectación de los lineamientos urbanísticos aplicables a "EL INMUEBLE", debiendo "EL ESTADO", por conducto de la dependencia estatal competente, otorgar el visto bueno en materia de movilidad para el desarrollo del proyecto constructivo al que se refiere la presente Cláusula, en tanto que se cumplan con los requisitos legales previstos en la legislación aplicable para la expedición de dicho visto bueno.

"EL ESTADO" se compromete a no constituir servidumbres aéreas, subterráneas ni ninguna otra afectación en "EL INMUEBLE", para la construcción y/o la operación de "EL EDÍCULO" en "EL ÁREA EN COMODATO". Igualmente se obliga a no ocupar, aun de forma temporal, cualquier otra superficie de "EL INMUEBLE" que no sea aquella otorgada en comodato.

DÉCIMA SEGUNDA.- La vigencia del presente "CONVENIO" será indefinida mientras subsista "EL COMODATO" y continuará hasta que ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: la adquisición de "EL ÁREA EN COMODATO" por "EL ESTADO" mediante acuerdo expreso y por escrito; la sustitución de "EL COMODATO" por otro instrumento celebrado por "LAS PARTES"; la terminación del "CONVENIO" por incumplimiento, siendo aplicable en este supuesto, única y exclusivamente el incumplimiento a la conclusión de "EL EDÍCULO" dentro del plazo previsto en la Cláusula Octava; o la desaparición definitiva de la necesidad de operación de "EL EDÍCULO". La terminación no afectará las obligaciones de indemnización, restitución, responsabilidad y saneamiento que por su naturaleza deban subsistir.

DÉCIMA TERCERA.- Las controversias que surjan con motivo de la interpretación y aplicación del presente convenio, serán resueltas por las partes mediante amigable composición y en su defecto ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León.

DÉCIMA CUARTA.- "EL ESTADO" y "EL PARTICULAR" manifiestan que el presente "CONVENIO" contiene la totalidad de los acuerdos alcanzados entre ellas respecto de las materias expresamente reguladas en este instrumento. La celebración del "CONVENIO" no extingue derechos ni responsabilidades distintos de los expresamente liberados conforme a la Cláusula Sexta, ni subsana incumplimientos posteriores. Cualquier modificación deberá constar por escrito y estar firmada por representantes con facultades suficientes de "LAS PARTES" cuyas obligaciones resulten afectadas.

Enteradas "LAS PARTES" del alcance y fuerza legal del presente Convenio, lo firman de conformidad por duplicado en Monterrey, Nuevo León a 13 de octubre de 2026.

[Sigue hoja de firmas]



[La presente consiste en la hoja de firmas del Convenio de Concertación celebrado entre EL GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, y MARIZA, S.A. de C.V. de fecha 13 de octubre de 2026]

Por "EL ESTADO"

EL C. SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO

LIC. MIGUEL ÁNGEL FLORES SERNA

EL C. ENCARGADO DE DESPACHO DE LA
SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA
GENERAL DEL ESTADO

DR. ULISES CARLIN DE LA FUENTE

EL C. SECRETARIO DE MOVILIDAD
Y PLANEACIÓN URBANA

DR. HERNÁN MANUEL VILLARREAL
RODRÍGUEZ

SUBSECRETARIO DE ASUNTOS JURÍDICOS
Y ATENCIÓN CIUDADANA

LIC. HÉCTOR MATEOS URBINA

DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA DE
TRANSPORTE COLECTIVO METRORREY

DR. ROBERTO ABRAHAM VARGAS MOLINA

Por "EL PARTICULAR"

REPRESENTANTE LEGAL DE MARIZA,
S.A. DE C.V.

JESÚS MARCOS IZA

REPRESENTANTE LEGAL DE MARIZA, S.A.
DE C.V.

JUAN FEDERICO GARCÍA IZA

REPRESENTANTE LEGAL DE MARIZA,
S.A. DE C.V.

JUAN ENRIQUE IZA BICHARA

REPRESENTANTE LEGAL DE MARIZA, S.A.
DE C.V.

EDUARDO MARCOS IZA

Página 12 de 12

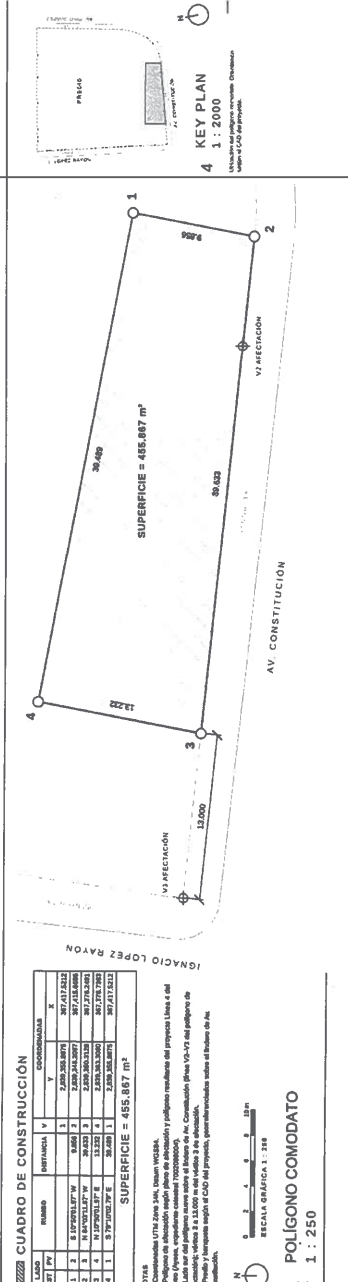
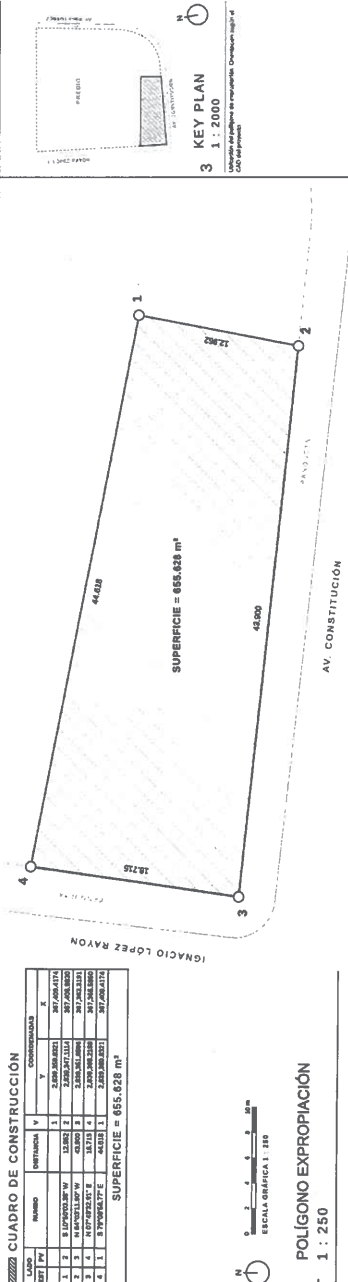




ANEXO 1

007

Torre Iza - Estación Pino Suárez
OPTIMIZACIÓN Y REUBRICACIÓN DE HUELA DE EDIFICIO DE ACCESO
GENSLER
Escala Gráfica: 1:250



km.



http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx