

CARÁTULA DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS

SECCIÓN I. FECHA Y LUGAR

Fecha (en letra): **Cinco de Mayo de Dos Mil Veinticinco** Lugar: **Santa Catarina, Nuevo León**

SECCIÓN II. DATOS DEL CLIENTE (PERSONA MORAL)

Denominación: **DEPARTAMENTOS VALLE PONIENTE ASOCIACIÓN CIVIL**
Nacionalidad: **Mexicana** RFC: **DVP130423N35** Fecha de Constitución: **23 de abril de 2013**
Domicilio Fiscal: **Francisco Villa número 170 Col. Las Montañas, Santa Catarina, Nuevo León.**
Teléfono: **8118066079** Página de Internet: **N/A** Correo Electrónico: **Jcastrellon101@outlook.com**
Apoderado(s): Nombre(s): **Eduardo** Apellido Paterno: **Mellado** Apellido Materno: **Rodriguez**

SECCIÓN III. DATOS DE LA PROPIEDAD

Nombre Régimen: **Régimen de Propiedad en Condominio Vertical "Kerenda Valle Poniente"** Tipo de Régimen: Horizontal Vertical Mixto
Habitacional Comercial Mixto
Datos de Inscripción en Registro Público: **Número 453, Vol. 140, Libro 19, Sección Propiedad, Unidad Santa Catarina** Ubicación: **Santa Catarina Nuevo León**
Unidades Privativas: **58 departamentos, 4 penthouses, 32 bodegas, 128 cajones de estacionamiento** Mts2 Áreas Privativas: **11,023.60** Mts2 Áreas Comunes: **8,580**

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL SERVICIO

Vigencia del Servicio

DE **7 (siete) de mayo de 2025 (dos mil veinticinco)** A **6 (seis) de mayo de 2026 (dos mil veintiséis)**
Servicios Contratados: **Administración y mantenimiento.**
Plantilla: **1 (Un) Administrador, 1 (Un) Técnico de Mantenimiento**
Costo del Servicio Mensual (Más IVA): **\$91,700.00 (Noventa y un mil setecientos pesos 00/100 m.n.)** Penalidad para el Cliente por Incumplimiento de la Vigencia: **N/A**
Condiciones Especiales: **N/A**

FIRMAS

GRUPO ROKKINA S.A. DE C.V.



Representada por:
DIEGO MONTEMAYOR ALDAPE

EL CLIENTE
DEPARTAMENTOS VALLE PONIENTE ASOCIACIÓN CIVIL

Representada por:


EDUARDO MELLADO RODRIGUEZ

TESTIGO

TESTIGO


JOSE DE JESUS SANCHEZ KOCH
JAIME CASTRELLON RODRIGUEZ

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS

QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL **CLIENTE** (SEGÚN SE IDENTIFICA EN LA SECCIÓN II DE LA CARÁTULA DEL CONTRATO, Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA **GRUPO ROKKINA S.A DE C.V.** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **LIC. DIEGO MONTEMAYOR ALDAPE**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "**ROKKINA**", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- Declara **EL CLIENTE** por conducto de su Representante Legal, que:

- a).- Cuenta con la capacidad jurídica necesaria para celebrar el presente contrato.
- b).- Buscan promover y coordinar esfuerzos para el bienestar general de los residentes, condóminos, propietarios o arrendatarios, implementando condiciones aptas para el bienestar general de dicha comunidad y todo aquello que tienda a mejorar la calidad de vida de los mismos, por tal motivo desean celebrar el presente contrato en los términos y condiciones que se especificarán más adelante.
- c).- Que sus representantes tienen facultades y capacidad para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación y que hasta la fecha no les ha sido restringido ni revocado dicho poder.
- d) **EL CLIENTE** señala como Domicilio para efectos de este contrato tanto para el cumplimiento, interpretación, rescisión y ejecución el ubicado en la Sección II de la CARÁTULA.
- e) **EL CLIENTE** tiene la necesidad de contratar los servicios especializados, en virtud que el servicio prestado no se encuentra dentro de la actividad principal de **EL CLIENTE**

II.- Declara **ROKKINA** por conducto de su Representante Legal, que:

a).- Es una Sociedad Anónima de Capital Variable debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta con la Escritura Pública número 83,836 de fecha 11 de Febrero de 2020, otorgada ante la Fe del Lic. Jose Javier Leal González, Notario Público No 111 con ejercicio en el primer distrito del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha entidad bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2020014249 de fecha 17 de febrero de 2020.

b).- Tiene como objeto social entre otros la prestación de **SERVICIOS** profesionales de administración, cobranza extrajudicial y mantenimiento de bienes inmuebles, realizando actividades necesarias para tener en buen funcionamiento las **PROPIEDADES** que están bajo su responsabilidad por lo tanto está facultado y es su deseo celebrar el presente

© ROKKINA S.A. DE C.V.

(81) 8335 3090

Río de la Plata 103 – 35 Col. Del Valle, 66220 San Pedro Garza García, N.L. México.

info@rokkina.com

www.rokkina.com

contrato de prestación de SERVICIOS, en los términos y condiciones que se especificarán más adelante.

c).- Cuenta con capacidad jurídica para contratar y obligarse de conformidad al objeto de este contrato y que dispone de la organización y elementos económicos, profesionales, técnicos y la experiencia necesaria para realizar las labores contenidas en este contrato.

d) Para efectos del presente contrato señala como domicilio el ubicado en Río de la Plata 103 Oriente Interior 35 Colonia Del Valle, Garza García, Nuevo León.

e) Que para la prestación del **servicio especializado** cuenta con Registro número AR84316/2022 y Folio 28ee4657-156b-4aa2-98e9-c5fcd3602465 ante la Secretaría de Trabajo y Previsión Social.

Expuesto lo anterior, las partes que intervienen en el presente Contrato, se obligan a estar y pasar en lo establecido en el contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA. - DEFINICIONES.

Los términos en mayúscula, utilizados en el presente contrato, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán aplicables tanto en singular como en plural, según lo requiera el contexto:

“ÁREAS

COMUNES”: significan, todas las áreas, bienes, SERVICIOS e instalaciones de la PROPIEDAD que no son privativas.

“ASAMBLEA”: significa: (i) en las PROPIEDADES sujetas a régimen de propiedad en condominio, las asambleas de Condóminos del Régimen, quien de acuerdo con la Ley aplicable es el órgano supremo del Condominio; y (ii) en las PROPIEDADES sujetas a fraccionamiento, la junta de vecinos o la ASOCIACIÓN CIVIL.

“ASOCIACIÓN CIVIL”:

significa la asociación civil que se constituya por los USUARIOS para administrar los bienes, cuentas bancarias, y operaciones contractuales de la PROPIEDAD.

“CARÁTULA”: significa la primera hoja del presente contrato, donde se establece la información general de las partes y las disposiciones específicas que apliquen al contrato.

“COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA”: significa el comité seleccionado por la ASAMBLEA de la PROPIEDAD, para supervisar la administración de la PROPIEDAD.

“DÍA HÁBIL”: se entenderá como cualquier día distinto de un domingo, los días estipulados en el artículo 74 de la Ley Federal de Trabajo (o aquellos estipulados en el equivalente que publique cualquier otra autoridad que sustituya dicha reglamentación), o los días autorizados por Rokkina como parte de su reglamento interno de trabajo.

“PROPIEDAD”: significa el régimen de propiedad en condominio o el fraccionamiento descrito en la sección III de la CARÁTULA del presente contrato.

“REGLAMENTO”: significa el REGLAMENTO de la PROPIEDAD, así como en su caso los manuales de construcción, uso y cualquier otro ordenamiento o disposición que regule las ÁREAS COMUNES y privativas de la PROPIEDAD.

“SERVICIOS”: tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Tercera del presente Contrato.

“USUARIOS”: significa en relación con la PROPIEDAD, cualquier dueño, arrendatario, o usuario que tenga legalmente la posesión o el dominio de cualquiera de las unidades privativas.

SEGUNDA. - OBJETO.

Por medio del presente contrato, **ROKKINA** se obliga a proporcionar a **EL CLIENTE**, los **SERVICIOS** en la PROPIEDAD de **EL CLIENTE** en forma oportuna y con apego a: i) el REGLAMENTO de la PROPIEDAD; ii) la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del estado donde se encuentre la PROPIEDAD; iii) los acuerdos de la ASAMBLEA y del COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA; y iv) las disposiciones del presente contrato. Lo anterior en estricto cumplimiento a lo establecido en los artículos 12, 13, 14, 15, 42, 1004-A y 1004-C de la Ley Federal del Trabajo y sus correlativos en dicha ley, así como en las legislaciones aplicables (los “Servicios”).

ROKKINA destinará para la prestación de los Servicios de objeto de este Contrato el personal descrito en la caratula del presente contrato, por lo tanto, será el único responsable

de las obligaciones obrero-patronales que le sean impuestas por la ley aplicable. Igualmente se acuerda por las partes que el listado de personas podrá cambiar de tiempo en tiempo de acuerdo con las necesidades de ambas **PARTES**, por lo que éstas acuerdan de que dicho documento podrá complementarse y/o modificarse.

TERCERA. - SERVICIOS.

Para efectos del presente contrato, el término **SERVICIOS**, cuando se utiliza en relación con los trabajos que realiza **ROKKINA** en la **PROPIEDAD**, se refiere únicamente a los trabajos de administración de las actividades necesarias para el mantenimiento y mejora de las **ÁREAS COMUNES** y el funcionamiento de los órganos de toma de decisión de la **PROPIEDAD**, entre los que se incluyen (en adelante los "**SERVICIOS**"):

- a. Cotizar, contratar y supervisar los trabajos de instalación, reparación y mantenimiento que requieran las **ÁREAS COMUNES**, siempre que dichos trabajos hayan sido previamente aprobados por la **ASAMBLEA** o el **COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA** de **EL CLIENTE**.
- b. Cobrar de forma extrajudicial las cuotas, aportaciones extraordinarias o cualquier tipo de contribución o pena convencional que a cada **USUARIO** le corresponda pagar para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y demás que se establezcan en el **REGLAMENTO** de la **PROPIEDAD**.
- c. Otorgar el recibo que conforme a derecho corresponda a cada uno de los **USUARIOS** por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y demás que se establezcan en el **REGLAMENTO** o en las resoluciones de la **ASAMBLEA**;
- d. Efectuar los gastos de mantenimiento, operación y administración de la **PROPIEDAD** con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presupuesto operativo de la **PROPIEDAD** y del **REGLAMENTO** o en su caso conforme a las resoluciones de la **ASAMBLEA** o del **COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA** según sea el caso;
- e. Llevar adecuadamente la contabilidad de los ingresos y egresos de la **PROPIEDAD** y las declaraciones anuales correspondientes; así como reportar de manera mensual la contabilidad de los ingresos y egresos al **COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA**.
- f. Custodiar las actas de **ASAMBLEA** de la **PROPIEDAD** y los documentos relativos a la **ASAMBLEA** misma y llevar a cabo la protocolización de las actas de asamblea frente a notario público cuando lo requiera;
- g. Supervisar los trabajos de vigilancia para la protección de los bienes de los **USUARIOS** y las **ÁREAS COMUNES**;

- h. Ejecutar directamente o supervisar a través de terceros según sea el caso, los acuerdos de la ASAMBLEA o del COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA;
- i. Poner a la disposición de los USUARIOS la relación pormenorizada de los ingresos y egresos de la PROPIEDAD y los saldos de las cuentas y fondos existentes, en los términos previstos en el REGLAMENTO;
- j. Convocar a la ASAMBLEA en los términos establecidos en el REGLAMENTO;
- k. Exigir responsabilidad y reparación de daños a quien incurran en actos que vayan en contra de lo establecido en el REGLAMENTO;

Los SERVICIOS se prestarán en DÍAS HÁBILES de lunes a viernes de las 9:00 horas a 18:00 horas y los sábados de 9:00 horas a 13:00 horas

CUARTA. - CONTRAPRESTACIÓN.

Como contraprestación por los SERVICIOS, **EL CLIENTE** conviene en pagar a **ROKKINA**, la cantidad que acuerdan las partes en la Sección IV de la CARÁTULA más el Impuesto al Valor Agregado que se genere. El cual deberá ser pagado dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes, con cheque en el domicilio de **EL CLIENTE** o mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta que para tal efecto le señale **ROKKINA** por escrito a **EL CLIENTE**; contra la entrega del recibo o factura correspondiente que reúna los requisitos fiscales para su debida deducción y acreditación.

EL CLIENTE reconoce y acepta que el pago de la contraprestación no incluye consumibles e insumos para la PROPIEDAD, así como tampoco incluye las herramientas y equipos que sean necesarios para el mantenimiento de las ÁREAS COMUNES.

En caso de que la vigencia del presente Contrato se renueve, de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta, las Partes acuerdan que la contraprestación pactada se actualizará anualmente, incrementándola en un porcentaje igual al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que publique el Banco de México o el organismo que lo sustituya.

QUINTA. - FALTA DE PAGO OPORTUNO DE LA CONTRAPRESTACIÓN.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan a **ROKKINA** conforma al presente Contrato, si **EL CLIENTE** incumple con cualquier obligación señalada en la cláusula anterior, los saldos insolutos causaran intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual equivalente a la TIIE más 5.00 (cinco) puntos porcentuales, calculados desde la fecha que debió hacerse el pago hasta su total liquidación. Cualquier pago o abono que se realice en relación con este contrato se aplicará primero al pago de intereses moratorios y cualquier remanente deberá aplicarse después al pago de la suerte principal.

SEXTA. - DE LAS OBLIGACIONES DEL PRESTADOR.

ROKKINA mediante la firma del presente Contrato, designa a Jessica Benavides Rendon con correo electrónico tesoreria@rokkina.com como "Responsable REPSE" con la finalidad de que éste realice el envío de los siguientes documentos, lo anterior en el entendido de

© ROKKINA S.A. DE C.V.

(81) 8335 3090

Río de la Plata 103 – 35 Col. Del Valle, 66220 San Pedro Garza García, N.L. México.

info@rokkina.com

www.rokkina.com

que el envío de la información es un requisito indispensable para la realización de los pagos por los Servicios:

- a. De manera obligatoria, en la periodicidad que se indique y durante la vigencia del Contrato:
 1. Declaración de ISR por sueldos y salarios de forma mensual.
 2. Acuse de presentación del IVA de forma mensual.
 3. Opinión de cumplimiento IMSS, INFONAVIT y SAT en sentido positivo de forma mensual en formato .PDF.
 4. Pago de impuesto sobre nómina mensual en formato .xls y CFDI de pago de impuestos sobre nómina mensual en formato .xls y .PDF.
 5. Archivo de resumen de liquidación SUA mensual o SIPARE mensual y bimestral, según corresponda.
 6. Listado de asistencia personal mensual en formato .xlsx / .xls/.
 7. CFDI de nómina de cada trabajador, semanal o quincenal, en formato .xml comprimidos en archivo .zip; EL CLIENTE podrá solicitar el formato .PDF en caso de requerirlo.
 8. Acuse de recibo de las retenciones de ISR por sueldos y salarios, así como del IVA de forma mensual en formato .PDF.
 9. Declaración cuatrimestral del IMSS (ICSOE) en formato .PDF / .xls.
 10. Declaración cuatrimestral al INFONAVIT (SISUB) en formato .PDF / .xls.
 11. Copia del Registro de Prestadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas (REPSE) ante la STPS, presentar de forma anual, en donde se le autoriza la prestación de servicios u obras especializadas en concordancia al Contrato.
 12. Acuse de la prima de riesgo de trabajo (SIPARE) en formato .PDF, la cual deberá de ser proporcionada de manera mensual o bimestral, según se le indique.
 13. Comprobantes de pago de IMSS, INFONAVIT, ISR e IVA de forma mensual en formato .PDF.
 14. Constancia de Situación Fiscal (SAT) y la Constancia de Situación Fiscal INFONAVIT en formato.PDF de forma anual.
 15. Acuse de inscripción al INFONACOT en formato .PDF, deberá de presentarse de forma anual.

- b. Cumplir con lo previsto en el artículo 15-A de la Ley del Seguro Social conforme a los procedimientos que el Instituto Mexicano del Seguro Social publique a través de medios electrónicos consistente en proporcionar al cuatrimestralmente en los meses de enero, mayo y septiembre, la información de los contratos celebrados en el cuatrimestre de que se trate, conforme a lo siguiente:
 1. De las partes en el contrato: Nombre, denominación o razón social; Registro Federal de Contribuyentes, domicilio social o convencional en caso de ser distinto al fiscal, correo electrónico y teléfono de contacto.
 2. De cada contrato: Objeto; periodo de vigencia; relación de trabajadores u otros sujetos que prestarán los servicios especializados o ejecutarán las

cualquier daño o perjuicio generado a **EL CLIENTE** por dolo, vicios ocultos, negligencia, impericia, falta de capacidad o de profesionalismo, o por cualquier incumplimiento en la prestación de los Servicios objeto del presente Contrato y/o sus anexos, ya sea por parte de **ROKKINA**, su personal siempre y cuando dicho daño o perjuicio sea comprobable.

- I. En caso de que **ROKKINA** no realice las correcciones o reparaciones, señaladas en la notificación referida en el párrafo inmediato anterior, a los Servicios objeto del presente Contrato, **EL CLIENTE** podrá encomendarlos a un tercero o hacer directamente la corrección o reparación de que se trate con cargo a **ROKKINA**. **EL CLIENTE**, podrá reducir el importe de tales conceptos de cualquier cantidad que resulte a favor de **ROKKINA**, mediante compensación, según lo estipulado en este Contrato.
 - II. El ejercicio del derecho estipulado en la presente cláusula a favor de **EL CLIENTE**, en ningún caso eliminará, reducirá o limitará, en forma alguna, la exclusiva y total responsabilidad de **ROKKINA** en el cabal, correcto y puntual cumplimiento en la prestación de los Servicios.
- c) **ROKKINA** se compromete a cumplir con la legislación aplicable respecto de las obligaciones que deriven en materia de seguridad, fiscal, seguridad social, salud, higiene, medio ambiente, laboral, y que se encuentren relacionadas con los Servicios materia del presente Contrato.
 - d) Cumplir los reglamentos, leyes y disposiciones gubernamentales, sean locales o federales. Si violara cualquier ley o reglamento administrativo, será de su exclusiva cuenta el pago de las sanciones que tal violación traiga aparejadas, así como de los daños o perjuicios que a **EL CLIENTE** le originen.
 - e) **ROKKINA** se obliga a apegarse a las políticas fijadas por **EL CLIENTE** para el acceso a sus instalaciones, seguridad y para el acceso a la información que requiera para el cumplimiento de los Servicios objeto de este Contrato, el cual podrá ser modificado de tiempo en tiempo por **EL CLIENTE**, asimismo, estará obligado a cumplir las Reglamentos del Condominio.
 - f) **ROKKINA** asume la responsabilidad civil objetiva y subjetiva contractual, por negligencia o conducta intencional de su personal. Para hacer efectiva esta responsabilidad, **EL CLIENTE** deberá notificar a **ROKKINA**, dentro del improrrogable término de quince días hábiles, contados a partir de que **EL CLIENTE** tenga conocimiento del hecho objeto de reclamación, los daños y/o perjuicios sufridos, describiendo con los medios que tenga a su alcance, los hechos y las personas que hubiesen participado en los mismos, la fecha y hora, los testigos que en su caso dieron fe de los mismos, así como también a proporcionar toda la información relacionada con el caso. A fin de dar agilidad en el cumplimiento de este inciso, **EL CLIENTE** se obliga a facilitar las investigaciones, colaborar en todos y cada uno de los actos requeridos por la autoridad para deslindar la responsabilidad en términos de ley.

Si se determinará por **EL CLIENTE** que **ROKKINA** no está cumpliendo con alguna de las obligaciones mencionadas en esta cláusula y, en los casos en que el inciso correspondiente no indique un proceso o plazo diferente, se conviene por **LAS PARTES** que **EL CLIENTE** dará aviso a **ROKKINA** indicando la solicitud de regulación en un periodo máximo de 7

(siete) días naturales, y en caso de no cumplir con la observación, **EL CLIENTE** podrá unilateralmente rescindir este Contrato sin responsabilidad para **EL CLIENTE** o exigir el cumplimiento forzoso por **ROKKINA** de tal obligación.

SÉPTIMA. - OBLIGACIONES ANTE EL IMSS.

En éste acto **ROKKINA** acepta y se obliga a mantener a todo su personal debidamente afiliado al Instituto Mexicano del Seguro Social con el salario real y prestaciones que le corresponden para la actividad específica a desarrollar en la ejecución de los Servicios, servicios y suministros objeto del presente instrumento, así como a cumplir con todas las obligaciones legales y contractuales derivadas de sus contratos individuales y colectivos de trabajo, facultando a **EL CLIENTE**, para que se cerciore en el momento en que lo desee del cumplimiento de dichas obligaciones, por lo que siempre que **EL CLIENTE** se lo solicite, **ROKKINA** está obligado a entregarle y demostrar a satisfacción del primero, una constancia de cumplimiento expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social, en la que se establezca y se haga constar que la dependencia correspondiente del Instituto Mexicano del Seguro Social certifique que ésta última ha cumplido con el pago de las cuotas que correspondan hasta por el monto que los índices del Instituto Mexicano del Seguro Social arrojan, así como con la totalidad de las obligaciones que como patrón le impone la Ley del Seguro Social, La Ley del INFONAVIT y sus reglamentos.

En consecuencia, cualquier responsabilidad que llegase a surgir con motivo de accidente o enfermedades de trabajo del personal de **ROKKINA** o personal de sus subcontratados, o con motivo del incumplimiento de **ROKKINA** a las obligaciones que le impone la Ley del Seguro Social en su calidad de patrón, serán enteramente a cargo de ésta última.

OCTAVA. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y/O MODIFICACIÓN.

El presente Contrato no puede ser objeto de cesión o transmisión alguna, ya sea total o parcialmente, sin previo consentimiento dado por escrito de **EL CLIENTE**. Cualquier cesión o transmisión de lo contenido en el presente instrumento, será nulo y no tendrá efecto legal alguno. Así mismo, el presente Contrato no podrá ser modificado o adicionado en los términos, plazos y condiciones sin previo acuerdo expreso entre **LAS PARTES**.

NOVENA. - CAUSALES DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.

LAS PARTES convienen en que será causa de rescisión del presente Contrato, cualquier violación a lo estipulado en las cláusulas del mismo, bajo la responsabilidad de la parte que la hubiese cometido. Serán causas específicas de rescisión, además de la anterior las siguientes:

- (a) En caso de que **ROKKINA** no se ajuste a las especificaciones e instrucciones que para la realización del objeto del presente Contrato se precisan en el clausulado de este instrumento.
- (b) En caso de que **ROKKINA** se retire injustificadamente de la ejecución de los Servicios.
- (c) Por **EL CLIENTE** en caso de que **ROKKINA** ceda, traspase o venda a terceras personas los derechos que se deriven del presente Contrato.
- (d) En caso de que **ROKKINA** no lleve a cabo el control y atención necesaria en el cumplimiento de los Servicios.

- (e) Que **ROKKINA** proporcione datos falsos en la celebración del presente Contrato o durante la vigencia del mismo.
- (f) Que **ROKKINA** sea requerido para pago, se le inicien facultades de comprobación por parte de cualquier autoridad fiscal o sea demandado por cuestiones hacendarias del Instituto Mexicano del Seguro Social, INFONAVIT, SAR, Servicio de Administración Tributaria, Tesorerías Locales o cualquier adeudo a terceros.
- (g) Cuando **ROKKINA** se declare insolvente, en suspensión de pagos o en concurso mercantil.

Lo anterior sin perjuicio de ejercer cualquier otro derecho o acción que le pudiere corresponder a la parte afectada en caso de incumplimiento por la contraparte de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente Contrato.

Si alguna de **LAS PARTES** ha incurrido en alguna de las causales de rescisión por incumplimiento en las obligaciones del Contrato que se señalan en esta cláusula o cualquier otro derecho o acción que le pudiere corresponder a la parte afectada en caso de incumplimiento, el procedimiento correspondiente será el siguiente:

La parte afectada lo comunicará a la otra a fin de que ésta subsane el incumplimiento imputable, o en su caso exponga, de forma fehaciente, lo que a su derecho convenga, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) días naturales a partir de la fecha en que se le informe por escrito del incumplimiento. Si una vez transcurrido el plazo señalado en el inciso anterior, la parte en incumplimiento no subsana dicho incumplimiento o no manifiesta lo que a su derecho convenga, la parte afectada podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial alguna o demandar el cumplimiento forzado o la rescisión del Contrato, con indemnización de daños directos y perjuicios debidamente comprobados en uno y otro caso.

DÉCIMA. - VIGENCIA.

EL CLIENTE acuerda que el presente Contrato tendrá una vigencia forzosa igual a la que se establece en la Sección IV de la CARÁTULA, la cual inicia a partir de la fecha de firma del presente Contrato. Las partes acuerdan que, una vez concluida la vigencia forzosa, el presente Contrato se renovará automáticamente por periodos mensuales, y se podrá dar por terminado por cualquiera de las partes con previo aviso a la otra de al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación.

DÉCIMA PRIMERA. - SERVICIOS FUERA DE ALCANCE Y HORARIO.

ROKKINA se encuentra obligado a prestar a **EL CLIENTE** únicamente los **SERVICIOS** descritos en la cláusula tercera del presente Contrato, por lo que cualquier otro trabajo o servicio adicional o fuera de horario elaborado por los empleados de **ROKKINA** deberá de realizar la contraprestación correspondiente. Para la ejecución de servicios adicionales o fuera de horario elaborado por **ROKKINA**, tendrá que mediar previo aviso a **EL CLIENTE** de la contraprestación correspondiente a tal servicio, para que **EL CLIENTE** apruebe que se lleven a cabo los servicios, así como el monto de la contraprestación.

Una vez realizado el trabajo, **EL CLIENTE** deberá liquidarlo dentro de los 30 (treinta) días hábiles posteriores a que se haya hecho entrega de la factura correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. - PERSONAL.

Para el cumplimiento de los SERVICIOS en la PROPIEDAD, **ROKKINA** se obliga contratar la plantilla de trabajadores que se describe en la Sección IV de la CARÁTULA, en el entendido que, en caso de una baja de cualquiera de los trabajadores, **ROKKINA** tendrá un plazo de 14 (catorce) DÍAS HÁBILES para reponer dicha baja. Asimismo **ROKKINA** tendrá que proporcionar toda la información y documentación del nuevo personal antes de que comience a prestar los servicios dentro de las instalaciones de **EL CLIENTE**.

DÉCIMA TERCERA. - RELACIÓN LABORAL DE EMPLEADOS QUE TRABAJEN EN LA PROPIEDAD.

ROKKINA en este acto, reconoce que es el único responsable del personal que emplee directamente para el cumplimiento de los SERVICIOS a que se refiere este contrato, respecto de las obligaciones laborales, fiscales, de seguridad social y civiles que resulten; y se obliga a sacar en paz y a salvo a **EL CLIENTE** de cualquier reclamación de naturaleza laboral que con motivo del presente Contrato intenten hacer valer los empleados de **ROKKINA**, pagando en todo caso los gastos, daños, perjuicios y prestaciones necesarias.

En caso de que **EL CLIENTE** por cualquier motivo decida terminar la relación con **ROKKINA** antes del vencimiento del Contrato, **EL CLIENTE** se obliga a dar aviso por escrito al menos con 30 días naturales de anticipación a **ROKKINA**, además de pagar de cualquier contraprestación pendiente de pago.

DÉCIMA CUARTA. - NO COMPETENCIA.

EL CLIENTE, se compromete a no contratar al personal de **ROKKINA**, que haya sido participe en la prestación de los SERVICIOS, durante la prestación de estos y dentro de los dos años siguiente a que los SERVICIOS o el presente Contrato se hayan dado por concluidos o rescindidos. En caso de Incumplimiento a esta obligación por parte de **EL CLIENTE** este mismo deberá pagar a **ROKKINA** una compensación monetaria equivalente a 12 (doce) meses de la contraprestación establecida en la Sección IV de la CARÁTULA del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. - ACTA DE INICIO.

Una vez firmado el presente contrato **ROKKINA** realizará una inspección en la PROPIEDAD para verificar el estado físico y funcionamiento de las ÁREAS COMUNES, instalaciones y equipos, así como también para verificar el estado legal y contable en que se encuentra la PROPIEDAD y sus USUARIOS en relación con los proveedores y con los ingresos y egresos de la PROPIEDAD. Dicha acta se agregará al presente Contrato como Anexo A con la intención de exponer las características en que **ROKKINA** recibió la PROPIEDAD y en caso de ser necesario realizar los trámites y tareas necesarias para tener la PROPIEDAD funcionando en óptimas condiciones.

DÉCIMA SEXTA. - CONFIDENCIALIDAD.

ROKKINA reconoce y conviene que toda y cualquier parte de la información que esté relacionada con el objeto del presente Contrato, incluyendo de manera enunciativa las obligaciones, contraprestaciones y actividades e información al alcance del Personal que de este Contrato y su ejecución se derivan, es y será en todo momento considerada Información Confidencial. ROKKINA mantendrá en todo momento la Información Confidencial en secreto y no la divulgará a terceros, o la utilizará, aprovechará, o explotará sin el previo consentimiento por escrito de EL CLIENTE. ROKKINA solo dará acceso a la misma a sus funcionarios y empleados que tengan la necesidad de conocer dicha información para efectos de llevar a cabo el objeto del presente Contrato y en este momento se constituye obligado solidario de las faltas a la confidencialidad que ellos incurran.

La Información Confidencial que sea revelada y/o tenga acceso ROKKINA, y/o los empleados de ésta, será en todo momento propiedad de EL CLIENTE, por lo que ROKKINA, ni los empleados de ésta, podrán divulgarlos, comunicarlos, transmitirlos o utilizarlos en beneficio de cualquier persona distinta a la propietaria de dicha información, así como duplicarlos, grabarlos, copiarlos o de cualquier forma reproducirlos, sin la autorización expresa y por escrito de EL CLIENTE, aceptando desde este momento que la violación o incumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula podrá actualizar los supuestos contemplados en los ordenamientos legales correspondientes.

La Información Confidencial podrá ser proporcionada a través de cualquiera de las siguientes formas:

- (a) Verbal y/o escrita.
- (b) Mediante entrega de documentación clasificada como confidencial.
- (c) Por medios electrónicos, magnéticos, microfilm u otros similares como: audio, video y fotografía digital.
- (d) A través de los manuales de operación de los equipos o de las redes de telecomunicación.
- (e) Archivos y documentación relacionada que se encuentra en las oficinas administrativas de EL CLIENTE.

En caso de existir alguna duda en cuanto si alguna información es Información Confidencial y que por lo tanto se encuentra sujeta a los términos de la presente, ROKKINA deberá tratarla como confidencial, requiriendo a EL CLIENTE que proceda a identificarla plenamente, en el entendido de que transcurrido un plazo de 30 (treinta) días naturales sin pronunciamiento al respecto por la parte que la proporcione, se considerará con el carácter de confidencial.

LAS PARTES convienen que, para efectos del presente Contrato, no será considerada Información Confidencial:

- (a) La información que haya estado bajo posesión de la parte receptora con anterioridad a la fecha del presente.
- (b) Aquella información que sea o se vuelva del dominio público, salvo que ello sea originado por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Contrato.

- (c) La información que sea dada a conocer por un tercero que no tenga obligaciones de confidencialidad a su cargo.
- (d) Aquella información que se tenga la obligación de divulgar por orden judicial o administrativa debidamente fundada en derecho. En este supuesto, la parte receptora deberá limitar en la mayor medida posible la divulgación y se obliga a avisar a la parte emisora por escrito oportunamente antes de proceder a la divulgación.

ROKKINA estará obligado a continuar guardando en secreto la Información Confidencial por un período de 5 (cinco) años posteriores a la terminación de la vigencia del Contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - RESPONSABILIDAD DE ROKKINA.

ROKKINA sólo será responsable por la prestación de los SERVICIOS desde la fecha de firma del presente contrato hasta su terminación. Lo anterior en el entendido que **ROKKINA** sólo será responsable por la ejecución: (i) de los SERVICIOS en apego a las facultades que le dé el REGLAMENTO; y (ii) de las decisiones tomadas por la ASAMBLEA y el COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA. En virtud de lo anterior, no se podrá responsabilizar a ROKKINA por el resultado de decisiones tomadas en ASAMBLEA o en COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA y/o por la falta o deficiencia en los SERVICIOS cuando el REGLAMENTO, ASAMBLEA y/o COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA impidan el adecuado desarrollo de los mismos. De igual forma **EL CLIENTE** reconoce que **ROKKINA** no será responsable por los errores u omisiones contables que se hayan realizado con anterioridad a la firma del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - RELACIÓN CONTRACTUAL CON LA ASOCIACIÓN CIVIL QUE ADMINISTRE LA PROPIEDAD.

En los casos en que, con posterioridad a la firma del presente contrato, la PROPIEDAD o sus USUARIOS constituyan una ASOCIACIÓN CIVIL para llevar a cabo la administración de la Sociedad, se entiende que los acuerdos del presente contrato seguirán aplicando entre **ROKKINA** y la ASOCIACIÓN CIVIL, como si ésta última fuera **EL CLIENTE**. De igual forma, se entiende que, si la relación contractual es entre **ROKKINA** y la ASOCIACIÓN CIVIL, los SERVICIOS serán prestados en la PROPIEDAD que dicha ASOCIACIÓN CIVIL administra.

DÉCIMA NOVENA. - INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN.

En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de sus obligaciones, conforme al presente contrato, la parte que no se encuentre en incumplimiento notificará por escrito a la otra indicando la existencia y causa de dicho incumplimiento y la otra parte tendrá un plazo de 5 (cinco) días hábiles para subsanar el mismo. En caso de que continúe dicho incumplimiento después del plazo antes señalado la parte que no se encuentra en incumplimiento tendrá la opción de dar por terminado el presente Contrato mediante notificación por escrito, con acuse de recibo, y mediante correo electrónico.

VIGÉSIMA. - NOTIFICACIONES.

LAS PARTES señalan como domicilios convencionales para toda clase de avisos, comunicaciones, notificaciones, pedidos y en general para todo lo relacionado con el presente Contrato los indicados en las declaraciones del mismo; asimismo, **LAS PARTES** señalan los siguientes correos electrónicos:

© ROKKINA S.A. DE C.V.

(81) 8335 3090

Río de la Plata 103 – 35 Col. Del Valle, 66220 San Pedro Garza García, N.L. México.

info@rokkina.com

www.rokkina.com

“ROKKINA”

At'n: Mayra Guadalupe Cardona Moreno
Correo electrónico: mcardona@rokkina.com
Teléfono: 8183353090

“EL CLIENTE”

At'n: Eduardo Mellado Rodriguez
Correo electrónico: jcastrellon101@outlook.com
Teléfono:

Toda la correspondencia se dirigirá y todos los avisos se harán, en los domicilios estipulados en el presente Contrato, a menos que cualquiera de **LAS PARTES** comunique a la otra la modificación a cualquiera de ellos, caso en el cual, la correspondencia se dirigirá o los avisos se harán en el nuevo domicilio o buzón de correo electrónico, según sea el caso.

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por **LAS PARTES** por escrito, en un plazo no mayor a diez días hábiles. Los avisos entre **LAS PARTES** se entenderán hechos cuando se tenga una confirmación por escrito de la recepción del documento de que se trate, correo certificado con acuse de recibo o personalmente con acuse de recibo.

VIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIONES

Las partes convienen que ninguna de ellas podrá modificar total o parcialmente los acuerdos del presente contrato, sin la previa autorización por escrito de la otra parte.

VIGÉSIMA SEGUNDA. -ENCABEZADOS.

Los encabezados que se citan en cada una de las cláusulas del presente contrato sólo tendrán efectos de orientación por lo que no se afecta su interpretación ni se consideran parte de las mismas.

VIGÉSIMA TERCERA. - ACUERDOS DE LA CARÁTULA Y ANEXOS.

Para efectos del presente contrato, se considera que la información contenida en la CARÁTULA y Anexos, forma parte íntegra del mismo contrato y fue acordada de común acuerdo por las partes.

VIGÉSIMA CUARTA. - INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ADHESIÓN.

EL CLIENTE reconoce que el presente no es un contrato de adhesión en términos del artículo 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, toda vez que ha participado activamente en la negociación de todas las disposiciones de la CARÁTULA.

VIGÉSIMA QUINTA. - JURISDICCIÓN APLICABLE.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales de Monterrey, Nuevo León, así como las disposiciones contenidas de la Legislación Civil vigente para el Estado de Nuevo León,

renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de territorio a su domicilio actual o futuro.

Leído que fue el presente contrato escrito solo por el frente y enteradas las partes del contenido y alcances de todas y cada una de las cláusulas que en el mismo se precisan, lo firman por duplicado, junto con los testigos cuyos nombres constan al calce, en la Ciudad de México, en la fecha señalada en la Sección I de la CARÁTULA.

EL CLIENTE
DEPARTAMENTOS VALLE PONIENTE ASOCIACIÓN CIVIL



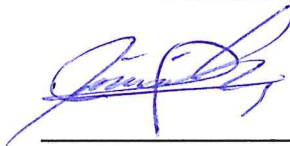
REPRESENTADA POR:
EDUARDO MELLADO RODRIGUEZ

ROKKINA
GRUPO ROKKINA S.A. DE C.V.



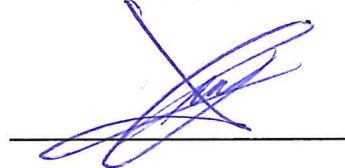
REPRESENTADA POR:
LIC. DIEGO MONTEMAYOR ALDAPE

TESTIGO



JOSE DE JESUS SANCHEZ KOCH

TESTIGO



JAIME CASTRELLON RODRIGUEZ

Aviso de Privacidad

En cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (la "Ley"), su reglamento y demás disposiciones que de la misma se desprenden, **GRUPO ROKKINA, S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo, "**ROKKINA**"), con domicilio en **Calle Río de la Plata número 103, Local 35, de la Colonia Del Valle, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. C.P.66220.**, le informa mediante el presente aviso de privacidad (el "Aviso de Privacidad") que es responsable del tratamiento de sus datos personales, su uso y protección; buscando en todo momento evitar daños, pérdida, destrucción, robo, extravío, alteración o tratamientos no autorizados de los mismos.

1.1. Responsabilidad

ROKKINA, por medio de la persona designada en el inciso 1.10 del presente Aviso de Privacidad, será responsable de recabar sus datos personales, del uso que se le dé a los mismos y de su protección comprometiéndose a respetar lo establecido en el presente Aviso de Privacidad y en la Ley.

ROKKINA le informa que sus datos personales serán tratados y resguardados con base en los principios de licitud, calidad, consentimiento, información, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad, establecidos en la Ley.

Al proporcionar datos personales a ROKKINA por cualquiera de los medios mencionados en el inciso 1.4 del presente Aviso de Privacidad, usted otorga su consentimiento para que ROKKINA recopile y utilice los estos datos únicamente para los fines descritos en el inciso 1.3 del presente Aviso de Privacidad.

1.2. Datos personales a recabar

Derivado de la relación contractual celebrada con usted, ROKKINA requerirá sus datos personales siguientes: (i) nombre completo, (ii) sexo, (iii) domicilio, (iv) edad y fecha de nacimiento, (v) estado civil, (vi) Registro Federal de Contribuyentes (RFC), (vii) Clave Única de Registro de Población (CURP), (viii) datos bancarios, (ix) actividad comercial, (x) información de contacto (teléfono, celular, correo electrónico).

1.3. Finalidad de los Datos Personales

a) Relativas a la relación contractual existente:

© ROKKINA S.A. DE C.V.

(81) 8335 3090

Río de la Plata 103 – 35 Col. Del Valle, 66220 San Pedro Garza García, N.L. México.

info@rokkina.com

www.rokkina.com

- (i) Dar cumplimiento a las obligaciones contraídas por ROKKINA.
- (ii) Informarle sobre cualquier circunstancia relacionada con los servicios contratados.
- (iii) Presentar los reportes requeridos por la legislación aplicable.

b) Relativas a finalidades adicionales a la relación contractual:

- (i) Incluirlo en el padrón de clientes de la empresa.
- (ii) Informar a terceros sobre la relación comercial existente.

1.4. Obtención de Datos Personales

Para dar cumplimiento a los fines señaladas en el punto anterior, ROKKINA podrá recabar sus datos personales de distintas formas: (i) cuando se le proporcionen directamente o (ii) cuando se obtenga información a través de otras fuentes que están permitidas por la Ley.

1.5. Transferencia de Datos

Los datos personales podrán ser transferidos y tratados dentro y fuera del territorio mexicano, por ROKKINA o personas distintas a ésta. En caso de usted no manifieste su oposición para que sus datos sean transferidos, se entenderá que ha otorgado su consentimiento para ello. ROKKINA se compromete a realizar cualquier transferencia en los términos fijados en este Aviso de Privacidad y en la misma Ley.

El tratamiento de los datos personales que se realicen entre ROKKINA, sus empleados y cualquier abogado o autoridad no requerirá consentimiento adicional alguno.

1.6. Acceso, Rectificación, o Cancelación de datos personales

Usted podrá en cualquier momento corregir o actualizar su información, oponerse al tratamiento que se le esté dando a sus datos personales o revocar el consentimiento que ha otorgado con la finalidad de que ROKKINA deje de hacer uso de ellos, en el entendido de que ROKKINA no queda obligado a cumplir con lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 26 y 34 de la Ley.

Para revocar el consentimiento otorgado a ROKKINA sobre los datos personales, usted deberá enviar un correo electrónico Área Responsable de los Datos Personales de ROKKINA, conforme a lo señalado en el

inciso 1.10 de este documento. El correo electrónico deberá contener (i) el nombre completo del titular de los datos personales; (ii) domicilio y correo electrónico para recibir la respuesta que se genere con motivo de su solicitud; (iii) el motivo de su solicitud; (iv) los argumentos que sustenten su solicitud o petición; (v) documento oficial que acredite su identidad; y (vi) fecha a partir de la cual, se hace efectiva la revocación del consentimiento. ROKKINA le notificará en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió la solicitud.

Para obtener acceso a cualquier información personal o revocar el consentimiento que se le ha otorgado a ROKKINA, se deberán satisfacer todos los requisitos estipulados en la presente Aviso de Privacidad y en la Ley.

1.7. Vigencia

ROKKINA podrá tratar sus datos personales durante el tiempo que dure la relación contractual existente y el plazo legal que se requiera conforme a las leyes aplicables.

La obligación de confidencialidad de las personas que participan en el tratamiento de los datos personales subsistirá aun después de terminada la relación de éstos con ROKKINA.

1.8. Modificación al Aviso de Privacidad

ROKKINA se reserva el derecho para cambiar el presente Aviso de Privacidad en cualquier momento, sin previa notificación ni responsabilidad. En caso de que el Aviso de Privacidad sea modificado de cualquier manera, ROKKINA se obliga a darle a conocer su nuevo Aviso de Privacidad mediante el mecanismo de comunicación habitado con usted y a través de su página web.

La recolección de información, el uso y la divulgación que haga ROKKINA de sus datos personales será regida por la versión del Aviso de Privacidad que en ese momento esté vigente.

1.9. Seguridad

ROKKINA se compromete a que los datos personales serán resguardados bajo estrictas medidas de seguridad administrativas, técnicas y físicas las cuales han sido implementadas con el objeto de proteger los datos personales contra daño, pérdida, alteración, destrucción o el uso, acceso o tratamiento no autorizado.

Únicamente el personal autorizado por ROKKINA tendrá acceso a los datos personales. El personal autorizado tiene prohibido permitir el acceso de personas no autorizadas y utilizar los datos personales para fines distintos a los establecidos en la presente cláusula.

1.10. Responsable de los Datos Personales

ROKKINA designa al Área Responsable de los Datos Personales como responsable del tratamiento de sus datos personales en la compañía. Usted podrá comunicarse con dicha área mediante el correo electrónico mcardona@miland.mx, el teléfono (81) 17399300 o directamente en la dirección establecida en el presente Aviso de Privacidad.

Mediante mi firma en el presente documento otorgo mi consentimiento y autorizo a GRUPO ROKKINA, S.A. DE C.V., para que realice el tratamiento de mis datos personales conforme a su Aviso de Privacidad.

Firma: _____

Nombre: _____

Fecha: _____