



CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DEL DIRECTOR JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, C. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA; DIRECTOR DE ADQUISICIONES DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, C. ALÁN GERARDO GONZÁLEZ SALINAS; DIRECTOR DE EGRESOS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, C. JUAN CARLOS PASTRANA GARCÍA; SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN, C. ELVIRA YAMILETH LOZANO GARZA; Y EL DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, C. EDGAR GUILLÉN CACERES, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL MUNICIPIO", Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. ALEJANDRO MARTÍN FERRIGNO MALDONADO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL SUBARRENDADOR", AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

1.- Declara "EL MUNICIPIO":

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

1.2.- Que de acuerdo con lo dispuesto por el acuerdo delegatorio de la representación legal en general de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Monterrey, aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 31-treinta y uno de enero de 2019-dos mil diecinueve, en favor del Lic. Héctor Antonio Galván Ancira, y por los artículos 1, 2, 34 fracción II, 86, 88, 89, 91 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 3, 5, 11, 14 fracción IV, incisos c) y d), 16 fracciones II y VI, 31, 33 fracciones I, VIII, XI y XXVIII, 63,64, 65, 67 fracción I, 68 y demás aplicables del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 1 fracción V, 4 fracciones IV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII y 46 fracción I, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contrataciones de Servicios del Estado de Nuevo León; 89 y 90 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contrataciones de Servicios del Estado de Nuevo León; 17, 37 y 38 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal Monterrey, los servidores públicos señalados en el proemio comparecen para la celebración del presente Contrato en el ámbito y con estricto límite de sus competencias.

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

1.4.- Que los egresos originados con motivo de las obligaciones que se contraen en este Contrato, serán cubiertos con Recursos de Participaciones Federales (Ramo 28), los cuales están debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Tesorería Municipal, mediante Oficio ICOM 20158020, de fecha 26-veintiseis de marzo de 2020-dos mil veinte.



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

1.6.- Que con el propósito de optimizar el funcionamiento de la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, se requiere de la utilización del inmueble objeto del presente Contrato para albergar sus oficinas, y de esta manera estar en posibilidad de desarrollar de forma adecuada sus actividades, por lo que el procedimiento llevado a cabo para la celebración del presente instrumento es el de Adjudicación Directa, que se establece en los artículos 25 fracción III, 41 y 42 fracción XIX de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; y 82 fracción XIII del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, así como los artículos 18 fracción I y 32 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey, contando con la opinión favorable del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de la Administración Pública Municipal de Monterrey, según consta en el Acta de la Cuarta Sesión Extraordinaria, celebrada el día 27-veintisiete de marzo de 2020-dos mil veinte.

2.- Declara "EL SUBARRENDADOR", a través de su Apoderado Legal y bajo protesta de decir verdad:

2.1.- Que su representada es una Sociedad Mercantil creada conforme a las Leyes Mexicanas, acreditando su legal existencia mediante Escritura Pública número 35,054-treinta y cinco mil cincuenta y cuatro, de fecha 16-dieciséis de abril del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número 72-setenta y dos, Lic. Javier García Urrutia, con ejercicio en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual se acordó entre otros aspectos, la **ESCISIÓN** de la Sociedad denominada **CAPITAL INMOBILIARIO DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, ésta como Escidente, para constituir como sociedad Escindida **INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V.**, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 153514*1, de fecha 26-veintiséis de junio del 2015-dos mil quince.

2.2.- Que se acredita la personalidad del Apoderado Legal mediante la Escritura Pública descrita en la declaración 2.1 antes señalada, manifestando que a la fecha dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

2.3.- Que su representada es **arrendataria** del inmueble consistente en el Edificio Hidalgo, ubicado en la Calle Hidalgo Poniente No. 443, Colonia Centro, en Monterrey, Nuevo León, lo cual justifica con el Contrato de Arrendamiento ratificado ante Notario Público, celebrado en fecha 01-uno de diciembre del 2017-dos mil diecisiete con los C. Jesús Humberto Gerardo Ferrigno Maldonado, C. María del Carmen del Socorro Ferrigno Maldonado, C. Gerardo Carlos Ferrigno Maldonado, C. María Eugenia Ferrigno Maldonado, C. Alejandro Martín Ferrigno Maldonado y C. Carla María Ferrigno Maldonado como parte **arrendadora**, instrumento legal que tiene una vigencia del 30-treinta de marzo de 2020-dos mil veinte al 31-treinta y uno de diciembre del 2022-dos mil veintidós; documento en el cual consta en su Cláusula Décima Primera las facultades de subarrendar de forma total o parcial el mencionado inmueble.



SA'D-591-2020

2.4.- Que, para los efectos legales correspondientes, el Apoderado Legal de "EL SUBARRENDADOR" se identifica con pasaporte mexicano número [REDACTED] expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores, mismo que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los del compareciente.

2.5.- Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes IHF150416TUA expedido por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

2.6.- Que la sociedad tiene por objeto social, entre otros: adquirir, construir, poseer, fraccionar, urbanizar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, fideicomisas, financiar, hipotecar y enajenar toda clase de terrenos, casas o edificios y en general bienes muebles e inmuebles, con las limitaciones que establece la ley.

2.7.- Que el inmueble de referencia se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de los impuestos correspondientes.

2.8.- Que señalan como domicilio convencional no solo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, sino además para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en Avenida José Vasconcelos Oriente No. 210, Piso 3, Colonia Residencial San Agustín, C.P. 66260, en San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.9.- Conoce el contenido y los requisitos que establecen la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León y su Reglamento; así como las demás normas que regulan la realización y/o adquisición de bienes y servicios, incluyendo las especificaciones generales y particulares objeto de este Contrato y, en general, toda la información requerida para el bien y/o servicio materia del Contrato.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA.- (OBJETO) "EL SUBARRENDADOR" se obliga en este acto a otorgar el uso y goce a "EL MUNICIPIO" de "EL INMUEBLE" del Tercer Piso ubicado en el Edificio Hidalgo, sito en la calle Hidalgo Poniente No. 443, Colonia Centro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 421.04 m², en la inteligencia que será utilizado como oficinas de la Dirección de Recursos Humanos, dándose por recibido "EL MUNICIPIO" a su entera satisfacción y en óptimas condiciones de servir para el uso que lo destine, reuniendo todas las necesidades de higiene y salubridad.

SEGUNDA.- (RENTA) "EL MUNICIPIO" se obliga a pagar a "EL SUBARRENDADOR" por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente Contrato, la cantidad de \$51,270.83 (cincuenta y un mil doscientos setenta pesos 83/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado.



SAD-591-2020

TERCERA.- (CONDICIÓN DE PRECIO FIJO) La renta mensual que “EL SUBARRENDADOR” cobrará a “EL MUNICIPIO” por el arrendamiento objeto del presente Contrato, se mantendrá fija durante toda la vigencia del mismo.

CUARTA.- (VIGENCIA) Ambas partes acuerdan que el presente Contrato tendrá una vigencia a partir del día 01-uno de abril de 2020-dos mil veinte, para concluir el día 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.

QUINTA.- (USO DEL INMUEBLE) “EL MUNICIPIO” se obliga a destinar el uso del inmueble como oficinas para la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración.

Por su parte “EL SUBARRENDADOR” declara y garantiza a “EL MUNICIPIO” que “EL INMUEBLE” cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios a fin de establecerse en el mismo para la realización del objeto y fines señalados anteriormente, por lo que “EL SUBARRENDADOR” se obliga a mantener en paz y a salvo a “EL MUNICIPIO” de cualquier reclamación o demanda que se haga a este, con motivo de la falta de obtención o irregularidades en las licencias, permisos y autorizaciones, así como a indemnizar y responder de los daños y perjuicios y gastos que causen a “EL MUNICIPIO” por dichos conceptos.

SEXTA.- (SUBARRENDAMIENTO) “EL MUNICIPIO” no podrá subarrendar todo o parte del inmueble ni dar en cualquier forma a un tercero el uso del inmueble que se da en arrendamiento mediante el presente Contrato.

SÉPTIMA.- (ESTADO DEL INMUEBLE) “EL SUBARRENDADOR” se obliga por virtud del presente instrumento y en términos del artículo 2306, fracción II del Código Civil vigente en el Estado, a realizar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias para conservar “EL INMUEBLE” en las condiciones en que se encuentra actualmente y que son las que permiten utilizarlo como oficinas de “EL MUNICIPIO”.

Por su parte, “EL MUNICIPIO” se compromete a dar aviso a “EL SUBARRENDADOR” de toda situación que afecte o pueda afectar a “EL INMUEBLE” o a los derechos de “EL SUBARRENDADOR”, para que este ocurra a la prevención del daño o en su caso, a la reparación. Por otro lado, al término de la vigencia del Contrato “EL MUNICIPIO” deberá desocupar “EL INMUEBLE”, el cual deberá dejar en el estado en que le fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal y paso del tiempo, contando con un período de gracia de 10-diez días posteriores para retirar las mejoras y adecuaciones que hubiere realizado en “EL INMUEBLE”.

OCTAVA.- (RENUNCIA DE DERECHOS) En congruencia con las demás estipulaciones de este Contrato, “EL SUBARRENDADOR” renuncia a los derechos que pudieren corresponderle por lo dispuesto en los Artículos 2329, 2335, 2336, 2337 y 2338 del Código Civil del Estado, la cual produce los efectos consiguientes, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 6 y 7 de dicho Código.

NOVENA.- (DAÑOS Y PERJUICIOS) “EL MUNICIPIO” no será responsable de los daños y perjuicios que sean ocasionados a “EL INMUEBLE”, por temblores, inundaciones y demás accidentes que provengan en caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2329 y demás relativos del Código Civil del Estado, además quedará rescindido.



SAD-591-2020

automáticamente este Contrato, sí por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando el inmueble arrendado.

DÉCIMA.- (MEJORAS) "EL MUNICIPIO" deberá dar aviso por escrito a "EL SUBARRENDADOR" de todas las mejoras que pretenda hacer al bien inmueble dado en arrendamiento a efecto de establecer la compensación, restitución, contraprestación o pago alguno que deberá efectuar "EL SUBARRENDADOR" a "EL MUNICIPIO" por ese concepto a la terminación del arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA.- (SERVICIOS BÁSICOS DEL INMUEBLE) Los pagos de los servicios con los que cuente "EL INMUEBLE", ya sea, de agua, drenaje y/o descargas, energía eléctrica, gas, teléfono y el mantenimiento preventivo que se requieran para el uso o aprovechamiento del inmueble, serán por cuenta de "EL MUNICIPIO".

DÉCIMA SEGUNDA.- (OBLIGACIONES DE "EL MUNICIPIO")

- a) Pagar puntualmente la renta.
- b) Ocupar el inmueble arrendado solamente por las personas autorizadas y facultadas por "EL MUNICIPIO".
- c) Dar aviso a "EL SUBARRENDADOR" de los deterioros que sufra el inmueble
- d) Devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe al concluir el presente Contrato, sea en virtud de rescisión o de terminación del mismo, salvo el deterioro normal por el transcurso del tiempo.

DÉCIMA TERCERA.- (OBLIGACIONES DE "EL SUBARRENDADOR")

- a) Entregar el bien a "EL MUNICIPIO" en condiciones de servir para el uso convenido, así como para aquel al que por su misma naturaleza estuviera destinado.
- b) No estorbar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, con previo conocimiento de "EL MUNICIPIO".
- c) Garantizar el uso y goce pacífico del bien arrendado por todo el tiempo del Contrato o de su prórroga en su caso.
- d) Responder de los daños y perjuicios que sufra "EL MUNICIPIO" por los defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento del bien.

DÉCIMA CUARTA.- (DERECHO DE PRÓRROGA) Una vez terminada la vigencia del presente Contrato, si "EL MUNICIPIO" quisiera prorrogar la vigencia del mismo deberá de contar con autorización expresa y por escrito de "EL SUBARRENDADOR".

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

DÉCIMA SEXTA.- (RESCISIÓN) "EL MUNICIPIO" rescindirá administrativamente el Contrato cuando "EL SUBARRENDADOR" no cumpla con las condiciones establecidas en el mismo, sin necesidad de acudir a los Tribunales competentes en la materia, por lo que, de manera enunciativa, mas no limitativa, se entenderá por incumplimiento: la no entrega del uso y goce del bien inmueble en la fecha establecida en el presente instrumento jurídico.



SAD-591-2020

La fecha de pago no excederá de 45-cuarenta y cinco días naturales posteriores a la presentación de la documentación respectiva, previa validación de la factura correspondiente por la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, siendo aceptada y autorizada por la Tesorería Municipal.

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

El pago se efectuará por parte de la Dirección de Egresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, previa entrega de la documentación correspondiente, para lo cual es necesario que la factura que presente **"EL SUBARRENDADOR"** reúna los requisitos fiscales que establece la Legislación vigente en la materia, en caso de no ser así, **"EL MUNICIPIO"** no gestionará el pago a **"EL SUBARRENDADOR"**, hasta en tanto no se subsanen dichas omisiones.

DÉCIMA NOVENA.- (TERMINACIÓN ANTICIPADA) Ambas partes manifiestan estar de acuerdo en que **"EL MUNICIPIO"** podrá dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito y de forma fehaciente, cuando menos con 90-noventa días hábiles de anticipación contados a partir de la notificación, sin que ello genere para ninguna de las partes contratantes obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse.

Adicional a lo señalado en el párrafo anterior y de manera enunciativa mas no limitativa, **"EL MUNICIPIO"** podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, en los siguientes casos:

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

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

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

"EL MUNICIPIO" y **"EL SUBARRENDADOR"** podrán divulgar **"LA INFORMACIÓN"**, total o parcialmente, sólo a aquellos empleados y funcionarios que tuvieren necesidad de conocerla exclusivamente a efecto de que puedan cumplir con sus obligaciones bajo este instrumento jurídico, comprometiéndose a tomar todas las medidas necesarias para que dichos empleados y/o funcionarios estén advertidos de la naturaleza confidencial de **"LA INFORMACIÓN"**. La

[Handwritten signature and initials]



SAD - 59 1-2020

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

VIGÉSIMA OCTAVA.- (TRIBUNALES COMPETENTES) Sin perjuicio de lo estipulado en la Cláusula DÉCIMA SEXTA de este Contrato, y sin renunciar "EL MUNICIPIO" al procedimiento administrativo de existir causa de rescisión ambas partes están de acuerdo en someterse y sujetarse a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en caso de surgir alguna controversia relacionada con el cumplimiento o incumplimiento del presente Contrato, renunciando para ello a la competencia que por razón de su lugar, fuero o cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente Contrato, el cual consta de 10-diez fojas por el anverso, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad el día 01-uno de abril de 2020-dos mil veinte, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

POR "EL MUNICIPIO"



C. HÉCTOR ANTONIO SALVÁN ANCIRA
DIRECTOR JURÍDICO
DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO



C. ALÁN GERARDO GONZÁLEZ SALINAS
DIRECTOR DE ADQUISICIONES
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN



C. JUAN CARLOS PASTRANA GARCÍA
DIRECTOR DE EGRESOS
DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DE MONTERREY



C. ELVIRA YAMILETH COZANO GARZA
SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN



C. EDGAR GUILLEN CACERES
DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN

POR "EL SUBARRENDADOR"



C. ALEJANDRO MARTÍN FERRIGNO MALDONADO
APODERADO LEGAL
INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V.

ÚLTIMA HOJA DE 10-DIEZ DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V., EN FECHA 01-UNO DE ABRIL DE 2020-DOS MIL VEINTE.