Gobierno de Monterrey

SFA-081-2023

864

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DEL DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, C. JOSÉ ANTONIO GÓMEZ VILLARREAL; DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, C. EDUARDO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ; DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, C. MIRIAM MORENO ROJAS; SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, C. RAFAEL SERNA SÁNCHEZ; DIRECTOR DE RECAUDACIÓN INMOBILIARIA DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN DE MONTERREY, C. ARTURO FERNANDEZ GONZÁLEZ, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL MUNICIPIO"; Y, POR LA OTRA PARTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR UNICO EL C. JAVIER GUADALUPE FERNANDEZ MORENO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA SUBARRENDADORA"; AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE Y A QUIENES SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN CONJUNTAMENTE, 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, 1, 165 y 166 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 29-veintinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 145, de fecha 07-siete de octubre de 2022-dos mil veintidós, en favor del Lic. José Antonio Gómez Villarreal, 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 I, II, 17, 29, 30, 31 inciso a), 35, 37, 41, fracción I, II, XI, y demás aplicables del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 1, fracción V, 4, fracciones XXV, XXVI y XXVIII; y 46, fracción I, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 89 y 90 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 17, 37 y 38 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de 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 Federales Ramo 28 debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración,

mediante Oficio ICOM 22183081, recibido en fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós; los cuales se desglosan de la siguiente manera:

EJERCICIO PRESUPUESTAL	MONTO AUTORIZADO
2023	$404,705.76 (M.N.)
TOTAL	**$404,705.76 (M.N.)**

Con respecto al Ejercicio 2023, la autorización queda condicionada a la aprobación del Presupuesto de Egresos de cada Ejercicio Fiscal por parte del H. Ayuntamiento, y en su caso deberá ser refrendado por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración.

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 el procedimiento llevado a cabo para la celebración del presente instrumento es el de Adjudicación Directa, contando con la opinión favorable del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, según consta en el Acta de la Trigésima Tercera Sesión Extraordinaria, celebrada el día 27-veintisiete de diciembre de 2022-dos mil veintidós por los motivos y fundamentos de derechos en dicha acta expuesto; lo anterior de conformidad con lo establecidos 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.

1.7. Que a través de la Secretaría de Finanzas y Administración, a quien en adelante para todos los efectos se le denominará como **"EL ÁREA USUARIA"**, ha constatado las condiciones físicas del inmueble objeto del presente contrato, sus instalaciones y adhesiones con las que cuenta por hecho o derecho; manifestando su aprobación la citada Secretaría, mediante la firma del presente instrumento y la petición de contratación realizada a través del oficio SFA-1516/2022, en cuanto a las referidas condiciones físicas, y considera además que éste reúne los requisitos necesarios para utilizar el inmueble como uso de oficinas.

2. DECLARA "LA SUBARRENDADORA", POR SU PROPIO DERECHO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD; POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADOR ÚNICO:

2.1 Que su representada es una Sociedad Mercantil debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, lo que acredita con escritura número 4,035 de fecha 23 de febrero de 2011 pasada ante la fe del Lic. Cesar Gonzalez Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 69, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 125315*1, de fecha 10-diez de marzo de 2011-dos mil once.

2.2. Que de conformidad con la escritura número 4,035 de fecha 23 de febrero de 2011 pasada ante la fe del Lic. Cesar Gonzalez Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 69, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 125315*1, de fecha 10-diez de marzo de 2011-dos mil once; el objeto social de su poderdante comprende, entre otras actividades, el b).- Establecer, Explotar, Administrar y dar y tomar en consignación y arrendamiento de todo tipo de negocios de bienes inmuebles, del ramo de

terrenos Urbanos, Semiurbanos, Rústicos, en Breña, Rurales, fraccionamientos campestres y habitacionales, casas habitación y fraccionamientos en su modalidad de residencial y de interés social, hoteles, Centros Sociales, Restaurantes, Quintas, Centros Comerciales, Bodegas, Plantas Industriales, Ranchos Ganaderos y de agricultura etc.

2.3 Que se encuentran facultados para suscribir el presente instrumento a nombre y representación de "LA SUBARRENDADORA" en su Carácter de Administrador Único, lo cual acredita con la escritura número 4,0351 de fecha 23 de febrero de 2011 pasada ante la fe del Lic. Cesar Gonzalez Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 69, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 125315*1, de fecha 09-nueve de marzo de 2011-dos mil once.

2.4 Que, para los efectos legales correspondientes se identifican con credencial para votar con clave de elector número [redacted][1] expedidos por el Instituto Federal Electoral ahora Instituto Nacional Electoral, misma que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los del compareciente.

2.5 Que su mandante se encuentra en plena posesión del bien inmueble denominado "Plaza M", ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, número 2810, esquina Camino al Mirador Residencial, Colonia República, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Código postal 64900, según consta en el Contrato de Arrendamiento celebrado el día 01 de enero de 2013, entre el C. Javier G. Fernandez Moreno y Desarrollos Inmobiliarios JAJEMI, S.A. de C.V.; del cual se arrendara el Local 02, ubicado en la Plaza M, con una superficie total de 60 metros cuadrados de construcción el cual cuenta con un mueble modular para la instalación de 5 cajas destinadas para la recepción del pago por concepto de impuesto predial, 12 sillas, 2 bancas metálicas, 2 mesas de madera, 1 escritorio de madera, 2 muebles tipo alacena de madera, 2 espacios para brindar información, 6 equipos de cómputo, 5 impresoras; así mismo el citado local se encuentra equipado con la instalación de 2 equipos de clima tipo mini Split, en adelante **"EL INMUEBLE"**.

2.6 Que para los efectos del presente Contrato señala como domicilio de su representada, para el cumplimiento de las obligaciones contratadas en el mismo, así como para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Carretera Santa Rosa, Kilómetro 36.8, Centro Santa Rosa, Apodaca Nuevo León, código postal 66604, cuyo domicilio se desprende del contrato de Arrendamiento celebrado por la persona moral GRUPO MECASA PLUS, S.A. DE C.V. y DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V., el día 30-treinta de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.

2.7 Que su poderdante cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes DIJ110223P1A expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; contando como actividad económica relacionada con el presente contrato la de Alquiler de Otros Inmuebles.

2.8 Que su representada cuenta con la clave única de proveedor número 116372 expedido por la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración.

2.9 Que, por así convenir a los intereses de su representada, es su voluntad arrendar a EL MUNICIPIO el bien materia del presente contrato conforme a lo pactado en el presente instrumento.

2.10 Que conoce el contenido y los requisitos que, para la celebración de este contrato, establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

2.11 Que su poderdante no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 37 y 95 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; así como que no

se encuentra sancionada ni impedida por autoridad federal, estatal ni municipal alguna para celebrar el presente contrato.

2.12 Que en términos del artículo 33 bis del Código Fiscal para el Estado de Nuevo León, bajo protesta de decir verdad manifiesta encontrarse su representada al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, tanto federales, como estatales y municipales; así como en sus obligaciones patronales en materia de Seguro Social e INFONAVIT.

2.13 Que se opone a que EL MUNICIPIO, en términos de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León y la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, difunda o transmita los datos personales de su representada proporcionados con motivo del presente procedimiento de adjudicación.

2.14 Que con la firma del presente instrumento jurídico, bajo protesta de decir verdad, manifiesta estar su representada plenamente consciente de las penas y delitos en que se incurre por falsedad de declaraciones ante autoridad competente, y, plenamente consciente de la prevención y sanción de las irregularidades y las faltas administrativas y hechos de corrupción que prevé, regula y sanciona tanto la Ley General de Responsabilidades Administrativas como la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León.

2.15 Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción IX del artículo 49 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Nuevo León mediante la firma del presente contrato, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de los socios o accionistas que ejercen control sobre su representada desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público o, en su caso, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización de este contrato, no se actualiza un Conflicto de Interés.

3. DECLARAN LAS PARTES:

3.1 Que se reconocen mutuamente la personalidad y capacidad con las cuales concurren a la celebración del presente contrato.

3.2 Que han revisado lo establecido en este Contrato, 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.

3.3 Que mediante el presente instrumento manifiestan su consentimiento expreso y plena voluntad para celebrarlo de acuerdo al contenido de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO

"LA SUBARRENDADORA" se obliga en este acto a otorgar el uso y goce temporal a "EL MUNICIPIO" de "EL INMUEBLE" descrito en el punto 2.5 del apartado de Declaraciones del presente Contrato, que será destinado para lo dispuesto en la cláusula segunda del presente contrato.

SEGUNDA. - DESTINO Y USO DEL INMUEBLE

"LAS PARTES" convienen que "EL INMUEBLE" objeto del presente instrumento se destinará por "EL MUNICIPIO" para usarlo única y exclusivamente como uso de oficinas de la Dirección de Recaudación

Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración.

Por su parte "LA SUBARRENDADORA" 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 "LA SUBARRENDADORA" 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.

TERCERA. - DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE "EL INMUEBLE"

"LAS PARTES" convienen que el presente instrumento formaliza la relación contractual que del mismo se desprende y que la entrega-recepción jurídica y material de "EL INMUEBLE" se realizará mediante acta circunstanciada que levantará la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración conjuntamente con "LA SUBARRENDADORA" en la que harán constar la fecha, lugar, quiénes intervienen, condiciones en que se entrega y recibe "EL INMUEBLE", y demás particularidades que consideren pertinentes.

CUARTA. - ENLACES

"LAS PARTES" acuerdan y se dan por enteradas que para los efectos del presente contrato "EL MUNICIPIO" designa como funcionario de enlace administrativo al titular de la Coordinación de Adquisiciones y Servicios Generales quien será responsable de lo expresamente señalado para la misma en el presente instrumento, y, como enlace operativo al funcionario o a los funcionarios titulares de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración siendo ésta la responsable del seguimiento del presente instrumento, realizar y levantar toda clase de actas necesarias para hacer constar todo lo relacionado con este contrato, dar seguimiento al presente contrato, validar el arrendamiento e información y documentación necesaria para los pagos correspondientes y de lo expresamente señalado para la misma en el presente instrumento; por su parte, "LA SUBARRENDADORA" designa como sus enlaces operativo y administrativo al C. Javier Guadalupe Fernandez Moreno.

QUINTA. - MONTO DEL CONTRATO

El monto total de contratación asciende a la cantidad de $348,884.28 (trecientos cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 28/100 Moneda Nacional); más el impuesto al valor agregado y, en su caso, menos las retenciones que correspondan conforme a la legislación vigente.

SEXTA. - RENTA MENSUAL DE EL INMUEBLE

"LAS PARTES" convienen que el precio unitario mensual que "EL MUNICIPIO" se obliga a pagar a "LA SUBARRENDADORA" por concepto de renta mensual de "EL INMUEBLE" objeto del presente Contrato será la cantidad de $29,073.69 (veintinueve mil setenta y tres pesos 69/100 Moneda Nacional) más el impuesto al valor agregado y, en su caso, menos las retenciones que correspondan conforme a la legislación vigente; monto que no se considera anticipo, y del cual no podrá incluir el costo de cuotas de mantenimiento adicionales de "EL INMUEBLE" que correspondan y toda provisión que se deba hacer para solventar los gastos necesarios a fin de poder realizar el objeto del presente contrato.

SÉPTIMA. - VIGENCIA

"LAS PARTES" convienen que la vigencia del presente contrato iniciará el día 01 de enero de 2023 y concluirá el día 31 de diciembre de 2023; y que a partir de esta última fecha este arrendamiento quedará terminado conforme a lo dispuesto por los artículos 2377, fracción I, 2378 y 2379 del Código Vigente en el Estado; por lo que, "LA SUBARRENDADORA" se obliga a que vencido el presente contrato otorgará a "EL MUNICIPIO" el derecho a que se le prefiera en igualdad de circunstancias que a otro que deseare rentar "EL INMUEBLE".

Así mismo, en este acto "EL MUNICIPIO" renuncia expresamente al derecho del tanto si el propietario quiere vender "EL INMUEBLE", por lo que hace expresa renuncia de lo estipulado en los artículos 2341, 2198 y 2199 del Código Civil Vigente en el Estado, en caso de que "LA SUBARRENDADORA" deseare venderlo.

OCTAVA. - DEL PAGO

"LAS PARTES" convienen en que la contraprestación total sea pagada en los siguientes términos:

a. **FORMA:** La contraprestación será liquidada en moneda nacional mediante pagos mensuales correspondientes a períodos vencidos por servicios efectivamente prestados y devengados conforme al presente instrumento.
b. **FACTURACIÓN Y DOCUMENTACIÓN PARA EL PAGO:** Dentro de los primeros 5-cinco días hábiles del mes "LA SUBARRENDADORA" deberá presentar a la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración, para validación, sello y firma de conformidad, la factura original a nombre del "Municipio de la Ciudad de Monterrey" (desglosando el IVA y retenciones de ley que en su caso procedan) y toda documentación necesaria que requiera y/o le solicite la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración. La factura deberá reunir y cumplir con los requisitos fiscales que establece la Legislación vigente en la materia al momento de su expedición a efecto de que la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración devuelva la factura original y documentación validada, sellada y firmada de conformidad a "LA SUBARRENDADORA", de lo contrario la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración no validará la factura y la devolverá a "LA SUBARRENDADORA" sin que "EL MUNICIPIO" pueda ni deba gestionar ni tramitar el pago hasta en tanto "LA SUBARRENDADORA" no subsane las omisiones, por lo que este supuesto no se considerará incumplimiento en el pago. La ausencia de solicitud de la factura y documentación correspondiente no exime a "LA SUBARRENDADORA" de su responsabilidad de entregar la misma en el tiempo y forma señalado.
c. **MEDIO DE PAGO:** La Dirección de Egresos de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración, realizará los pagos mediante transferencia electrónica a cuenta bancaria de "LA SUBARRENDADORA" siempre y cuando la factura reúna y cumpla con los requisitos fiscales que establece la Legislación vigente en la materia al momento de su expedición, esté validada, sellada y firmada por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración y se cuente con toda la documentación soporte necesaria para el pago; de lo contrario no se realizará pago alguno y no se considerará como incumplimiento del pago.
d. **TIEMPO:** El pago se realizará dentro de los 45-cuarenta y cinco días naturales siguientes al de la presentación que de la "DOCUMENTACIÓN PARA EL PAGO" realice "LA SUBARRENDADORA" en la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración de "EL MUNICIPIO" ubicada en el segundo piso del domicilio de "EL MUNICIPIO". En caso de que "LA SUBARRENDADORA" no presente la "DOCUMENTACIÓN PARA

EL PAGO" validada, sellada y firmada por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración o de hacerlo, pero presentarla con errores u omisiones, y/o no presentarla en tiempo y forma; la fecha y plazo de pago se recorrerá el mismo número de días que dure el retraso de "LA SUBARRENDADORA" en hacer las correcciones, enmiendas, cambios y/o presentarla.

e. **CONDICIONAMIENTO Y RETENCIÓN DEL PAGO:** "LAS PARTES" se obligan a que el pago que del arrendamiento de "EL INMUEBLE" deba realizar "EL MUNICIPIO" a "LA SUBARRENDADORA" quedará condicionado, proporcionalmente, al pago que "LA SUBARRENDADORA" deba efectuar a "EL MUNICIPIO" por concepto de penas convencionales o deducciones con motivo del incumplimiento total o parcial o deficiente en que pudiera incurrir respecto a sus obligaciones convenidas en este contrato; por lo que "EL MUNICIPIO" podrá retener el pago de la contraprestación en caso de que "LA SUBARRENDADORA" incumpla con alguna de sus obligaciones pactadas, independientemente de las diversas acciones legales que "EL MUNICIPIO" pudiera ejercitar en contra de "LA SUBARRENDADORA".

f. **MODIFICACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN:** "LAS PARTES" acuerdan que el presente instrumento se celebre bajo condición de precio fijo, por lo que durante toda su vigencia no habrá ajuste de precios ni se reconocerá incremento alguno en el monto pactado por concepto de renta mensual de "EL INMUEBLE".

g. **GASTOS ADICIONALES:** "LAS PARTES" convienen que "EL MUNICIPIO" no tendrá ninguna obligación de realizar pago alguno a "LA SUBARRENDADORA" en exceso de la cantidad total pactada por el arrendamiento, ni reembolsar gasto alguno en que aquella haya incurrido con motivo del arrendamiento y/o documentos y/o bienes relacionados con el mismo; renunciando en este acto "LA SUBARRENDADORA" a todo derecho de reclamación de pago.

h. **CLÁUSULA DE RETENCIÓN:** de conformidad con y para los efectos del último párrafo del artículo 33 BIS del Código Fiscal del Estado de Nuevo León "LA SUBARRENDADORA" conviene que "EL MUNICIPIO" podrá retener el pago de contraprestaciones a efecto de garantizar el pago de contribuciones omitidas sin que por ello se entienda o conlleve a incumplimiento en el pago.

NOVENA. - SUBARRENDAMIENTO

"LAS PARTES" acuerdan que "EL MUNICIPIO" no podrá subarrendar todo o parte de "EL INMUEBLE", ni dar en cualquier forma a un tercero el uso del mismo.

DÉCIMA. - ESTADO Y CONDICIONES DE "EL INMUEBLE"

"LA SUBARRENDADORA" se obliga por virtud del presente instrumento y en términos del artículo 2306, fracción II del Código Civil vigente en el Estado, a realizar, dentro de las 12-doce horas siguientes al requerimiento de "EL MUNICIPIO", 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 para los fines establecidos en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente instrumento.

Por su parte, "EL MUNICIPIO" se compromete a dar aviso a "LA SUBARRENDADORA" de toda situación que afecte o pueda afectar a "EL INMUEBLE" o a los derechos de "LA SUBARRENDADORA", para que ésta 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 deterioro y desgaste por el uso y disfrute 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".

DÉCIMA PRIMERA. - RENUNCIA DE DERECHOS
"LAS PARTES" expresamente convienen en que la renuncia de los derechos contenidos en los artículos referidos en el clausulado del presente contrato se realiza en forma clara y precisa, por lo que "LAS PARTES" están plenamente enteradas del derecho que en su caso se renuncia; por lo tanto, sólo las renuncias estipuladas en este instrumento producen los efectos legales a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido por los artículos 6 y 7 del Código Civil vigente del Estado; de tal forma que si alguna de "LAS PARTES" no ejerce los derechos que le asistan del presente instrumento, ello no significa ni implica renuncia de los mismos, pudiendo ejercerlos en cualquier momento.

En congruencia con lo anterior, y con las estipulaciones de este contrato, **"LA SUBARRENDADORA"** 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.

DÉCIMA SEGUNDA. - DAÑOS Y PERJUICIOS
"LAS PARTES" convienen que **"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 terminado anticipadamente en forma automática este contrato, sí por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando "EL INMUEBLE".

DÉCIMA TERCERA. - MEJORAS Y CONSERVACIÓN DE "EL INMUEBLE"
"LAS PARTES" convienen que "EL MUNICIPIO", por conducto de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración deberá dar aviso por escrito a "LA SUBARRENDADORA" de toda mejora y/o adecuación que pretenda hacer a "EL INMUEBLE" a efecto de establecer la compensación, restitución, contraprestación o pago alguno que deberá efectuar "LA SUBARRENDADORA" a "EL MUNICIPIO" por ese concepto a la terminación del arrendamiento, acorde a la fracción I del artículo 2317 del Código Civil del Estado; por lo que "EL MUNICIPIO" no podrá, sin consentimiento previo por escrito de "LA SUBARRENDADORA", variar la forma, estructura y/o distribución de "EL INMUEBLE".

DÉCIMA CUARTA. - SERVICIOS DEL INMUEBLE
"LAS PARTES" convienen que el pago de todos los gastos que se originen por consumo de energía eléctrica, gas, agua potable, drenaje, telefonía y cualquier otro servicio público y/o privado que se utilice a partir de que "LA SUBARRENDADORA" haga entrega de "EL INMUEBLE" a "EL MUNICIPIO"; son de exclusiva cuenta y cargo de "EL MUNICIPIO", quien se obliga a pagarlos puntualmente.

DÉCIMA QUINTA. - OBLIGACIONES DE "EL MUNICIPIO"
"EL MUNICIPIO" por virtud del presente instrumento se compromete al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Pagar puntualmente la renta.
b) Ocupar "EL INMUEBLE" solamente por las personas autorizadas y facultadas por "EL MUNICIPIO".
c) Dar aviso a "LA SUBARRENDADORA" de los deterioros, riesgo, novedad perjudicial y en general todo daño que sufra o pueda sufrir "EL INMUEBLE"; siempre que sean del conocimiento de "EL MUNICIPIO".

d) A hacer las reparaciones de deterioros de poca importancia causados por las personas que utilicen "EL INMUEBLE".
e) Hacer del conocimiento de "LA SUBARRENDADORA" de la necesidad de las reparaciones que requiera "EL INMUEBLE".
f) 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 trascurso del tiempo y/o su uso.
g) Realizar el pago de los servicios públicos o privados que se utilicen o consuman.
h) En general a cumplir con todas las obligaciones que como arrendatario le imponen los diversos ordenamientos legales.

DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DE "LA SUBARRENDADORA"

"LA SUBARRENDADORA" de acuerdo al presente contrato se obliga a:

a) Entregar "EL INMUEBLE" 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, ni incomodar, ni embarazar de manera alguna el uso de "EL INMUEBLE", a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, con previo conocimiento de "EL MUNICIPIO".
c) Garantizar el uso y goce pacífico de "EL INMUEBLE" 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 de "EL INMUEBLE".
e) A responder de la calidad, defectos y vicios ocultos de "EL INMUEBLE", así como de cualquier otra responsabilidad en que incurra en los términos señalados en el presente contrato y en la legislación aplicable.
f) Conservar "EL INMUEBLE" en estado de servir y ser usado durante el tiempo de duración del arrendamiento.
g) No realizar ninguna mejora que impliquen la modificación de "EL INMUEBLE" y que tengan como finalidad: el lujo, la comodidad o una mayor funcionalidad de las instalaciones actuales; sin consentimiento previo de "EL MUNICIPIO".
h) Responder de los vicios o defectos que presente "EL INMUEBLE" y que impidan su uso.
i) Cumplir todo lo pactado en el presente instrumento.
j) Otorgar las garantías pactadas, conforme a lo estipulado en el presente instrumento.
k) A no ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin consentimiento expreso de "EL MUNICIPIO".
l) En todo momento observar las legislaciones y normatividad aplicables a "EL INMUEBLE".
m) Realizar las reparaciones y gastos de mantenimiento necesarios para conservar "EL INMUEBLE" en condiciones de ser utilizado para los fines convenidos en la cláusula "SEGUNDA" incluyendo la impermeabilización, pintura, tubería, eléctricos y a los que por ley se encuentra obligada.
n) A no repetir, ni cobrar, judicial o extrajudicialmente, ni administrativa u operativamente, aún bajo la figura de "recuperación" de gastos: a "EL MUNICIPIO", las erogaciones que realice por reparaciones y/o gastos de mantenimiento a "EL INMUEBLE".
o) Sufragar todos los gastos en que se incurra con motivo del presente arrendamiento, sin repetirlos en contra de "EL MUNICIPIO". No alterar o modificar, bajo ninguna circunstancia, las especificaciones y

características del arrendamiento.

p) Atender de inmediato las observaciones, peticiones y/o requerimientos que le haga "EL MUNICIPIO" en relación a "EL INMUEBLE".

q) Responder por el uso indebido de patentes y marcas o la violación a registros de derecho de autor en que pudiere incurrir con motivo del objeto del presente instrumento, eximiendo de toda responsabilidad a "EL MUNICIPIO".

r) Cubrir por su cuenta y sin repetir en contra de "EL MUNICIPIO" los impuestos y derechos que correspondan derivados de la celebración del presente contrato, salvo los que por Ley correspondan a "EL MUNICIPIO".

s) Entregar dentro de los 03-tres días hábiles siguientes al en que sea requerido, toda documentación que solicite "EL MUNICIPIO" a efecto de corroborar el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente instrumento.

t) Deslindar a "EL MUNICIPIO" de cualquier responsabilidad laboral, sindical y de las prestaciones que se deriven de la Ley Federal del Trabajo, respecto del personal que emplee para la prestación del arrendamiento.

u) Cumplir todo lo pactado en el presente instrumento.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHO DE PRÓRROGAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO

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 "LA SUBARRENDADORA".

DÉCIMA OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

"LAS PARTES" convienen que de conformidad con lo establecido en el artículo 2005 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, ninguna de "LAS PARTES" será considerada responsable por el incumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato cuando el incumplimiento de las mismas se derive de un caso fortuito o de fuerza mayor; al efecto:

"Serán considerados supuestos de caso fortuito o fuerza mayor todos aquellos sucesos o circunstancias que ocurran fuera del control de LAS PARTES, así como cualesquiera otras contingencias que fueran imprevisibles o que previsibles no pudieran hacer algo al respecto".

Para lo cual "LAS PARTES" podrán optar por la terminación del contrato sin responsabilidad para ninguna de "LAS PARTES", excepto hasta lo ya realizado; o, la suspensión para reanudar su cumplimiento una vez que sea superado el caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMA NOVENA.- PRÓRROGA

En los casos fortuitos o de fuerza mayor, o cuando por cualquier otra causa no imputable a "LA ARRENDADORA" le fuere imposible cumplir con el objeto del contrato y/o cualquiera de sus obligaciones, en el plazo pactado y en los términos convenidos; solicitará oportunamente y por escrito la prórroga que considere necesaria expresando los motivos en que apoye su solicitud; "EL MUNICIPIO" resolverá sobre la justificación y procedencia de la prórroga y, en su caso, concederá la que haya solicitado "LA SUBARRENDADORA" o la que estime conveniente, mediante la celebración de un convenio modificatorio.

VIGÉSIMA.- GARANTÍAS
"LA SUBARRENDADORA" se obliga a presentar a favor de "EL MUNICIPIO", en la oficina de la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales ubicada en el segundo piso del domicilio de "EL MUNICIPIO", las siguientes garantías, en los siguientes términos:

GARANTÍA DE BUEN CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE DEFECTOS, VICIOS OCULTOS, LA FALTA DE CALIDAD DE "EL INMUEBLE" Y/U OTRAS RESPONSABILIDADES.- "LA SUBARRENDADORA" se obliga a otorgar una garantía para responder del buen cumplimiento del contrato, de defectos, vicios ocultos, la falta de calidad de "EL INMUEBLE" así como por cualquier responsabilidad y/u obligación en que pudiera incurrir por disposiciones de ley o en virtud del presente instrumento, considerando que la obligación garantizada será indivisible; la que deberá constituirse por un monto equivalente al 20%-veinte por ciento del monto total del contrato, dentro de los 10-diez días hábiles siguientes a la firma del presente contrato y con una vigencia mínima correspondiente a la vigencia del presente instrumento y hasta 01-un mes más contado a partir de que se haya cumplimentado el objeto del presente contrato a entera satisfacción de "EL MUNICIPIO"; esta garantía quedará extendida y en poder de "EL MUNICIPIO" hasta la fecha en que se satisfagan todas las responsabilidades y obligaciones no cumplidas y se corrijan los defectos o vicios ocultos en caso de que esta fecha sea posterior a la de la vigencia de la garantía.

VIGÉSIMA PRIMERA.- FORMA DE GARANTIZAR
LAS PARTES convienen que "LA SUBARRENDADORA" deberá constituir las garantías pactadas en la cláusula anterior en la siguiente forma:

PÓLIZA DE FIANZA, la cual deberá ser expedida de manera física o electrónica a favor de la Secretaría de Finanzas y Administración, otorgada por Institución debidamente autorizada para tal efecto y cumpliendo la compañía afianzadora los siguientes requisitos al expedir la póliza respectiva:

1) Que la fianza se otorga atendiendo a todas las estipulaciones contenidas en el contrato.
2) Que para cancelar la fianza, será requisito contar con la constancia de "EL MUNICIPIO" relativa al cumplimiento total de las obligaciones contractuales.
3) Que la compañía afianzadora requerirá a "LA SUBARRENDADORA", para la cancelación de la garantía correspondiente, la autorización previa y por escrito de "EL MUNICIPIO". Debiendo asentarse este requisito en el documento o póliza en el que conste dicha garantía.
4) Que la fianza permanecerá vigente durante el cumplimiento de la obligación que garantice y continuará vigente en caso de que se otorgue prórroga al cumplimiento del contrato, así como durante la substanciación de todos los recursos legales o de los juicios que se interpongan y hasta que se dicte resolución definitiva que quede firme y haya sido ejecutada, cuando la fianza haya sido otorgada a favor del Sujeto Obligado.
5) Que la afianzadora acepta expresamente someterse a los procedimientos de ejecución previstos en la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas para la efectividad de las fianzas, aun para el caso de que proceda el cobro de indemnización por mora, con motivo del pago extemporáneo del importe de la póliza de fianza requerida.
6) Que para que no se extinga la fianza, la Institución Afianzadora otorga su consentimiento en caso de prórroga o espera concedida por "EL MUNICIPIO" a "LA SUBARRENDADORA", lo anterior de conformidad con el artículo 179 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas.

Las garantías podrán entregarse por "LA SUBARRENDADORA" mediante medios electrónicos, siempre que las disposiciones jurídicas aplicables permitan la constitución de garantías por dichos medios.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- EJECUCIÓN Y CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS

LAS PARTES de común acuerdo convienen que se hará efectiva la garantía del buen cumplimiento del contrato, de defectos, vicios ocultos, la falta de calidad de "EL INMUEBLE" y/u otras responsabilidades, por el monto total de la obligación garantizada cuando ejemplificativa más no limitativamente:

a. "LA SUBARRENDADORA" no cumpla con las especificaciones establecidas respecto del de "EL INMUEBLE" conforme a lo pactado en el presente instrumento.
b. Si incumple "LA SUBARRENDADORA" con cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
c. "EL INMUEBLE" otorgado por "LA SUBARRENDADORA" y no cumplan con la calidad a satisfacción de "EL MUNICIPIO" y/o cuenta con vicios ocultos.
d. El arrendamiento objeto de este instrumento se concede de forma y tiempo diferente al estipulado y/o solicitado.
e. Se rescinda el presente instrumento por causas imputables a "LA SUBARRENDADORA"; en este caso, la aplicación de la garantía será proporcional al monto de las obligaciones incumplidas.

De igual forma, en este acto LAS PARTES acuerdan que independientemente de la ejecución de la garantía mencionada, cualquier incumplimiento de lo establecido en este contrato dará lugar a que "EL MUNICIPIO" ejerza las acciones del orden penal, civil, mercantil, económico y/o administrativo que procedan en cada caso.

Así mismo, LAS PARTES acuerdan que la garantía del buen cumplimiento del contrato, de defectos, vicios ocultos, la falta de calidad de "EL INMUEBLE" y/u otras responsabilidades, sólo podrá cancelarse respectivamente una vez cumplidas las obligaciones de "LA SUBARRENDADORA"; por lo que el titular del área de Adquisiciones de "EL MUNICIPIO" procederá a extender las constancias para cancelación de LAS GARANTÍAS.

VIGÉSIMA TERCERA.- RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO

"LAS PARTES" acuerdan que "EL MUNICIPIO" podrá rescindir administrativamente el presente contrato unilateralmente, sin responsabilidad alguna, sin necesidad de acudir a los Tribunales competentes en la materia y sin necesidad de declaración judicial alguna, e independientemente de la aplicación de las penas a que haya lugar y en su caso hacer efectiva la fianza de cumplimiento; por cualquiera de las causales que se desprendan de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León así como las determinadas en el Código Civil vigente en el Estado y en cualquiera de los casos siguientes:

a) Por haberse dirigido "LA SUBARRENDADORA" con falsedades u omisiones en el presente instrumento y/o proceso de contratación.
b) No entregar "LA SUBARRENDADORA" "EL INMUEBLE" dentro de los 15-quince días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato.
c) Interrumpir "LA SUBARRENDADORA" injustificadamente el uso y goce de "EL INMUEBLE".

d) No entregar "LA SUBARRENDADORA" "EL INMUEBLE" de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.
e) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente instrumento por parte de "LA SUBARRENDADORA".
f) Si por causas injustificables a juicio de "EL MUNICIPIO" e imputables a "LA SUBARRENDADORA" se suspende o inejecuta el objeto del contrato.
g) Si "LA SUBARRENDADORA" no otorga las garantías convenidas en los términos y plazo convenidos.
h) Cuando autoridad competente declare a "LA SUBARRENDADORA" en estado de concurso mercantil o alguna situación distinta que sea análoga o equivalente que afecte su patrimonio.
i) "LA SUBARRENDADORA" no hacer del conocimiento de la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración que fue declarado en concurso mercantil o alguna figura análoga;
j) "LA SUBARRENDADORA" incumplir con el compromiso que, en su caso haya adquirido al momento de la suscripción del presente instrumento, relativo a la reserva y confidencialidad de la información y documentación proporcionada por "EL MUNICIPIO".
k) Cualquiera de las causales señaladas en el artículo 109 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

Lo anterior, en la inteligencia de que "LA SUBARRENDADORA" tendrá la obligación de reparar los daños y perjuicios que se causen a "EL MUNICIPIO", en caso de incurrir en cualquiera de los supuestos anteriormente mencionados, y a causa de ello, opere la rescisión de este Contrato.

VIGÉSIMA CUARTA. - PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN ADMINISTRATIVA

La rescisión administrativa a que se refiere la cláusula inmediata anterior se realizará, en términos de los artículos 111 y 112 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; mediante el siguiente procedimiento en lo que no se oponga a dicho numeral:

1. "EL MUNICIPIO" notificará por escrito a "LA SUBARRENDADORA", ante dos testigos, un aviso de rescisión administrativa de contrato haciendo saber el incumplimiento en que haya incurrido.
2. Notificado el aviso de rescisión administrativa de contrato, "LA SUBARRENDADORA" tendrá un término de 5-cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al en que se le entregó el aviso de rescisión administrativa, para exponer por escrito a "EL MUNICIPIO" lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime pertinentes respecto del incumplimiento.
3. Transcurrido el término señalado en el párrafo anterior, "EL MUNICIPIO" tomando en cuenta los argumentos y pruebas ofrecidas por "LA SUBARRENDADORA", determinará de manera fundada y motivada si resulta procedente o no rescindir el contrato y notificará por escrito dicha determinación, dentro de los quince días hábiles siguientes.

"LA SUBARRENDADORA" procederá a realizar la liquidación de adeudos y rentas que hasta esa fecha se hubiesen devengado y no pagado, así como las penas o adeudos que tuviere con "EL MUNICIPIO".

La Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración será la responsable de iniciar el Procedimiento de Rescisión Administrativa por parte de "EL MUNICIPIO", para lo cual la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y

Administración deberá informar por escrito a la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales los incumplimientos en que haya incurrido "LA SUBARRENDADORA" acompañando las documentales que los acrediten o soporten.

VIGÉSIMA QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA

"LAS PARTES" manifiestan estar de acuerdo en que "EL MUNICIPIO" podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato en cualquier momento y sin responsabilidad alguna, ejemplificativa más no limitativamente por cualquiera de las siguientes causas:

a) Cuando concurran o existan razones que afecten el interés general.
b) Cuando por causa justificada se extinga la necesidad de requerir "EL INMUEBLE" y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se ocasionaría algún daño o perjuicio a "EL MUNICIPIO".
c) Se determine la nulidad total o parcial del contrato o de los actos que dieron origen al contrato, con motivo de resolución emitida por autoridad competente.
d) Por mandamiento administrativo o judicial.
e) Por mutuo acuerdo de "LAS PARTES".
f) Por pérdida o destrucción total de EL BIEN arrendado.
g) Por caso fortuito o fuerza mayor.
h) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor dejare de existir "EL INMUEBLE".

La terminación anticipada se realizará por la Dirección de Adquisiciones y Servicios Generales de la Dirección General de Administración de la Secretaría de Finanzas y Administración, previo escrito de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o cualquier otra Dependencia o Unidad Administrativa de "EL MUNICIPIO" y/o autoridad competente al que acompañen las documentales que acrediten o soporten el supuesto de terminación anticipada; dando aviso por escrito y de forma fehaciente mediante notificación por escrito con anticipación de cuando menos con 30-treinta días naturales a la misma, y, operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, y, sin que ello genere para ninguna de "LAS PARTES" contratantes obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse

VIGÉSIMA SEXTA.- SUSPENSIÓN

"LAS PARTES" convienen que "EL MUNICIPIO" podrá suspender la ejecución y/o cumplimiento del presente contrato cuando existan circunstancias que a juicio de "EL MUNICIPIO" así lo ameriten, en cuyo caso, únicamente se pagarán aquellas rentas mensuales que hubiesen sido efectivamente utilizadas; debiendo "LAS PARTES" hacer constar por escrito el plazo de suspensión, sin que pueda exceder de 30 días naturales observándose lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 113 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- PENA CONVENCIONAL

"LAS PARTES" convienen que en caso que "LA SUBARRENDADORA" incumpla total o parcialmente a sus obligaciones contraídas en este contrato por sí misma o por conducto de su personal y/o terceras personas involucradas con "LA SUBARRENDADORA" para el objeto del presente instrumento, o bien en caso de que caiga en retraso, omisión o incumplimiento en el cumplimiento de cualquier obligación a la que se encontrase

constreñida en este contrato; están de acuerdo en que "EL MUNICIPIO" procederá a aplicar a "LA SUBARRENDADORA", a título de pena convencional, una sanción por cada retraso, omisión y/o incumplimiento en que incurra. La penalización será conforme a lo siguiente:

- El retraso, mora, omisión, incumplimiento o falta total o parcial se computará individual y diariamente; por lo que cada retraso, mora, omisión, incumplimiento o falta total o parcial de cada obligación se contabilizará como una pena por cada día que pase sin que "LA SUBARRENDADORA" dé cumplimiento a su obligación de conformidad con lo pactado en el presente instrumento.
- Por cada retraso, mora, omisión, incumplimiento o falta total o parcial a alguna de las obligaciones pactadas para "LA SUBARRENDADORA", ésta se obliga a pagar a "EL MUNICIPIO" como pena convencional el 5%-cinco por ciento del importe de renta mensual, y se calculará el importe total de penalización previamente al pago mensual a realizarse.
- La penalización será independiente del derecho de "EL MUNICIPIO" de no liquidar los conceptos no devengados.
- Las penas se harán efectivas descontándose de los pagos que "EL MUNICIPIO" tenga pendientes de efectuar a "LA SUBARRENDADORA", independientemente de que "EL MUNICIPIO" opte por hacer efectivas las garantías otorgadas por "LA SUBARRENDADORA".
- Si durante o al término de la vigencia del contrato existieren penas en contra de "LA SUBARRENDADORA", y no existiere saldo a su favor o pagos pendientes por realizarle, "LA SUBARRENDADORA" deberá pagar en numerario a "EL MUNICIPIO" el importe de las penas correspondientes el día siguiente al en que sea requerido para ello, o en su caso "EL MUNICIPIO" hará efectiva la garantía referida en la cláusula "VIGÉSIMA PRIMERA" del presente contrato.

Lo dispuesto en la presente cláusula será aplicable en el caso en que "LA SUBARRENDADORA", no actúe conforme lo estipulado en la cláusula "DÉCIMA OCTAVA".

Por su parte, "EL MUNICIPIO" se obliga en este acto a pagar a "LA SUBARRENDADORA" en caso de no desocupar y entregar "EL INMUEBLE", a la fecha de terminación del presente convenio, una pena convencional equivalente a 5%-cinco por ciento del importe de renta mensual, por cada día que subsista la ocupación y sin perjuicio de pagar la renta normal.

VIGÉSIMA OCTAVA.- APLICACIÓN DE SANCIONES

"EL MUNICIPIO", para determinar la aplicación de las sanciones estipuladas con anterioridad, tomará en cuenta las demoras motivadas por caso fortuito, de fuerza mayor o cualquier otra causa no imputable a "LA SUBARRENDADORA"; misma que éste por escrito deberá hacer del conocimiento previo a "EL MUNICIPIO".

VIGÉSIMA NOVENA.- PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL Y DE DATOS PERSONALES

"EL MUNICIPIO" y "LA SUBARRENDADORA" son conscientes de que en el presente Contrato, tanto "LA SUBARRENDADORA" como los servidores públicos de "EL MUNICIPIO" podrán tener acceso y poseer datos personales e/o información confidencial que en términos de la legislación aplicable debe ser considerada como confidencial y/o reservada y en tal virtud no divulgable a ningún tercero (en adelante "LA INFORMACIÓN").

a

En tal sentido, "EL MUNICIPIO" y "LA SUBARRENDADORA" 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, electrónica, 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; por lo tanto, "EL MUNICIPIO" y "LA SUBARRENDADORA" podrán divulgar "LA INFORMACIÓN", total o parcialmente, sólo a aquellos empleados y funcionarios y autoridades 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 y autoridades estén advertidos de la naturaleza confidencial de "LA INFORMACIÓN". La divulgación a cualquier otra persona queda estrictamente prohibida salvo consentimiento por escrito del titular de "LA INFORMACIÓN".

Así mismo, "LAS PARTES" individualmente se comprometen a que el manejo de "LA INFORMACIÓN" derivada del presente Contrato deberá de cumplir con lo señalado en Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León y la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León en materia de protección de información confidencial.

TRIGÉSIMA.- CONTRIBUCIONES FISCALES

Ambas partes acuerdan que las contribuciones, entendidas en términos del Código Fiscal de la Federación y del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, federales, estatales y/o municipales que se causen con motivo o derivados del presente instrumento jurídico, serán erogados y cubiertos por "LA SUBARRENDADORA" y los cuales no podrá repetir, ni cobrar, judicial o extrajudicialmente, ni administrativa u operativamente a "EL MUNICIPIO"; "EL MUNICIPIO" solo cubrirá el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la Ley vigente en la materia.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD TOTAL

"LA SUBARRENDADORA" asumirá la responsabilidad total para el caso de que, al arrendar "EL INMUEBLE" a "EL MUNICIPIO", infrinja disposiciones referentes a regulaciones, permisos, Normas o Leyes, quedando obligado a liberar a "EL MUNICIPIO" de toda responsabilidad de carácter civil, penal, mercantil, fiscal o de cualquier otra índole.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- RELACIONES LABORALES

LAS PARTES acuerdan que el presente contrato se rige por lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, constituyéndose "LA SUBARRENDADORA" como patrón de conformidad con las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo respecto de su personal y siendo el único responsable de las relaciones y conflictos entre él y el personal que utilice o asigne para llevar a cabo la entrega del uso y goce de "EL INMUEBLE" así como para el cumplimiento del objeto del presente instrumento; por lo que no existe relación de dependencia ni de subordinación entre "EL MUNICIPIO" y "LA SUBARRENDADORA", ni entre "EL MUNICIPIO" y los empleados de "LA SUBARRENDADORA"; y por ende, "LA SUBARRENDADORA" y su personal son totalmente independientes y autónomos de "EL MUNICIPIO", no existiendo ningún nexo, sustitución de patrón ni relación de trabajo entre ellos.

Así mismo, queda expresamente establecido que cada una de "LAS PARTES" releva a la otra de cualquier obligación laboral para con el personal contratado por una y otra; por lo que cada una de "LAS PARTES" es el único responsable ante sus trabajadores, terceros y autoridades respecto de los accidentes de trabajo de su personal, las obligaciones fiscales, administrativas, laborales, mercantiles, civiles y de cualquier otra naturaleza incluyendo el pago de salarios, indemnizaciones y prestaciones a sus trabajadores, cuotas del Seguro Social (IMSS), cuotas al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), Fondos para la Vivienda (INFONAVIT), Impuestos Federales o locales, y demás contribuciones y obligaciones que conforme a las leyes corresponda cumplir; obligándose cada una de "LAS PARTES" a responder de las reclamaciones de sus trabajadores o terceros, incluyendo personal de sus subcontratistas, presenten en contra de la otra con motivo de este contrato. En estos casos procederá la rescisión inmediata del mismo por causas imputables a la parte cuyo trabajador demandó.

En caso de reclamación, controversia arbitral, jurisdiccional o de cualquier clase contra "LA SUBARRENDADORA", ésta se obliga a sacar en paz y a salvo a "EL MUNICIPIO" ante las autoridades competentes, llevando la defensa correspondiente en todo momento; en caso de incumplimiento a lo dispuesto, "LA SUBARRENDADORA" se obliga a reintegrar a "EL MUNICIPIO" los gastos que hubiera erogado por esta causa.

TRIGÉSIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO Y DEL ARRENDAMIENTO

Los contratantes están de acuerdo en que si durante la vigencia del Contrato "LA SUBARRENDADORA" por cualquier causa cambiara su domicilio o denominación social actual por alguna otra, el presente Contrato subsistirá en los términos establecidos, comprometiéndose "LA SUBARRENDADORA", a notificar de inmediato tal circunstancia a "EL MUNICIPIO"; así mismo, en que el arrendamiento de "EL INMUEBLE" objeto del presente instrumento no se extinguirá con la disolución, escisión, fusión, y/o transformación muerte "LA SUBARRENDADORA".

Aunado a lo anterior, LAS PARTES convienen que si durante la vigencia del presente instrumento, por cualquier motivo, se verificare la transmisión de la propiedad de "EL INMUEBLE", el presente arrendamiento subsistirá en los términos de este contrato; y, que, en este caso, el pago de la renta pactada se realizará en los términos aquí pactados al nuevo propietario desde la fecha en que sea notificado de haberse otorgado el correspondiente título de propiedad.

TRIGÉSIMA CUARTA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS

De conformidad con lo establecido por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León los derechos y obligaciones derivados de este contrato serán intransferibles.

TRIGÉSIMA QUINTA.- ACUERDO ENTRE LAS PARTES Y MODIFICACIONES AL CONTRATO

LAS PARTES convienen que este contrato contiene su voluntad expresa en cuanto a lo que en el mismo se especifica, por consiguiente, cualquier otro convenio, contrato o arreglo en forma verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera implicarse, queda desde ahora sin efectos; y que los actos y omisiones de "LAS PARTES" en relación al presente Contrato, no podrán en forma alguna interpretarse como una modificación al sentido o espíritu del mismo.

Derivado de lo anterior, para la modificación del presente Contrato será necesario e indispensable el acuerdo por escrito y firmado de ambas partes, siempre que el monto total de la modificación no rebase, en conjunto, el 20%-veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente en los mismos, y el precio de los servicios sea igual al originalmente pagado.

TRIGÉSIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES

LAS PARTES acuerdan que todas las comunicaciones que deban hacerse conforme al presente contrato se realizarán por escrito en los domicilios señalados en el capítulo de declaraciones de este contrato; en caso de que alguna cambie de domicilio se obliga a comunicarlo por escrito a la otra, en la inteligencia que de no hacerlo serán válidas las que se practiquen en el domicilio indicado en este instrumento. Al efecto, para la validez de cualquier comunicación, la parte que la haga debe obtener evidencia de que la comunicación fue recibida por la otra.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS

LAS PARTES acuerdan que los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas; por lo que, para efectos de interpretación de cada cláusula se deberá atender exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- RÉGIMEN LEGAL Y SUPLETORIEDAD

LAS PARTES reconocen que la naturaleza contractual del presente instrumento es administrativa, por lo que aceptan que lo pactado en el presente instrumento regirá como su manifestación entera de voluntad por encima de cualquier disposición y que en lo conducente será aplicable al presente instrumento, en lo que no lo contraríe, las disposiciones establecidas por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, el Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey y en cuanto a lo no previsto en dichos ordenamientos legales a lo dispuesto en la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el ejercicio fiscal correspondiente, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, el Código Civil del Estado y el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Nuevo León.

TRIGÉSIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTES

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula "VIGÉSIMA CUARTA" de este Contrato, y sin renunciar "EL MUNICIPIO" al procedimiento administrativo de existir causa de rescisión; ambas partes están de acuerdo y convienen que para la resolución de cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la interpretación o cumplimiento de las cláusulas que integran este contrato y/o en caso de surgir alguna controversia relacionada con el cumplimiento o incumplimiento del presente Contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de las autoridades y tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y a las leyes del Estado de Nuevo León, renunciando desde ahora a la competencia y a las autoridades que pudieran corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, , fuero y/o cualquier otro motivo que pudiera corresponderles.

Gobierno de Monterrey

SEA-081-2023

CUADRAGÉSIMA.- AUSENCIA DE VICIOS

"LAS PARTES" manifiestan y reconocen que en el presente contrato no existe dolo, ninguna clase de error, violencia, mala fe, lesión o vicios del consentimiento que pudiera invalidarlo, ya que mutuamente han convenido sobre el objeto del contrato y el precio, así como todas las estipulaciones con las que se ha pactado.

HABIENDO SIDO LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LAS PARTES CONTRATANTES Y ENTERADAS DEL CONTENIDO, VALOR Y ALCANCE LEGAL DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS ANTERIORES; FIRMAN DE CONFORMIDAD Y POR CUADRUPLICADO EL PRESENTE INSTRUMENTO COMO MANIFESTACIÓN DE SU ENTERA CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON, A 04-CUATRO DE ENERO DE 2023-DOS MIL VEINTITRÉS CON EFECTOS RETROACTIVOS AL DIA 1-PRIMERO DE ENERO DE 2023-DOS MIL VEINTITRES.

POR **"EL MUNICIPIO"**

C. JOSÉ ANTONIO GÓMEZ VILLARREAL
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

C. EDUARDO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

C. MIRIAM MORENO ROJAS
DIRECTORA DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

C. RAFAEL SERNA SÁNCHEZ
SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

C. ARTURO FERNANDEZ GONZÁLEZ
DIRECTOR DE RECAUDACIÓN INMOBILIARIA DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

Gobierno de Monterrey

SEA-081-2023

POR **"LA SUBARRENDADORA"**

C. JAVIER GUADALUPE FERNANDEZ MORENO

ADMINISTRADOR ÚNICO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V.

EL PRESENTE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE SE VALIDA EN CUANTO A LA FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LAS ACCIONES U OMISIONES QUE POSTERIORMENTE SE GENEREN EN EL CUMPLIMIENTO DEL MISMO, SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE EL ÁREA USUARIA DE EL INMUEBLE.

ÚLTIMA HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V., EN FECHA 04-CUATRO DE ENERO DE 2023-DOS MIL VEINTITRÉS CON EFECTOS RETROACTIVOS AL DIA 1-PRIMERO DE ENERO DE 2023-DOS MIL VEINTITRES.