VERSIÓN PÚBLICA VER AL FINAL DEL DOCUMENTO CARATULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

Gobierno de Monterrey

SC0-043-2025

**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. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA**; DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, **C. ALAN GERARDO GONZÁLEZ SALINAS**; DIRECTOR DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, **C. JUAN FRANCISCO RODULFO OROPEZA**; CONTRALORA MUNICIPAL, **C. JOVITA MORIN FLORES**; Y EL DIRECTOR DE ENLACE MUNICIPAL DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL, **C. JORGE OBED MURGA CHAPA**, 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 LOS **CC. ALEJANDRO MARTÍN FERRIGNO MALDONADO Y JESÚS HUMBERTO GERARDO FERRIGNO MALDONADO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"LA SUBARRENDADORA"**; AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, A QUIENES SE LES DENOMINARÁ COMO **"LAS PARTES"** CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN CONJUNTAMENTE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

## D E C L A R A C I O N E S:

**1.-** Declara **"EL MUNICIPIO"** a través de su representante, que:

**1.1.-** Es una entidad de carácter público, dotada 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.-** 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 30-treinta de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, 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, párrafo primero, 10, 16 fracciones I, II y III, 18, 24, 29, 30, 37, fracciones I, VIII, XI y XXVIII, 41 fracción I, 47, 48, 49, 54 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 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.-** Para los efectos del presente instrumento, señala 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.-** Los egresos originados con motivo de las obligaciones que se contraen en este Contrato, serán cubiertos con Recursos debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante Oficio ICOM 24184006, recibido en fecha 19-diecinueve de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.

Con respecto al Ejercicio 2025, la autorización queda condicionada a la aprobación del Presupuesto de Egresos de cada Ejercicio Fiscal por parte del 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.-** 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.-** Con el propósito de optimizar el funcionamiento del inmueble para ser utilizado como oficinas y estacionamiento para la Contraloría Municipal, 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, 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, contando con la opinión favorable del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Municipio de Monterrey, según consta en el Acta de la Décima Sesión Extraordinaria, celebrada el día 27-veintisiete de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.

**1.7.-** Obra en los antecedentes, el dictamen de justipreciación de rentas correspondiente, expedido por el Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior en cumplimiento a lo señalado por el artículo 67 fracción II de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

**1.8.-** No se tiene conocimiento por parte de esta Institución, de la obligación de contar con licencias, autorizaciones y/o permisos que conforme a otras disposiciones sean necesarias obtener para la realización del contrato de arrendamiento.

**1.9.-** La Contraloría Municipal, en adelante, para todos los efectos se le denominará como **"EL ÁREA USUARIA".**

**2.-** Declara **"LA SUBARRENDADORA",** a través de su Representante Legal y bajo protesta de decir verdad, que:

1.ELIMINADO [redacted]

**2.2.-** Se acredita la personalidad de sus Representantes Legales mediante 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** Para los efectos legales correspondientes, el C. Alejandro Martin Ferrigno Maldonado se identifica con credencial para votar con clave de elector número FRMLAL64102019H500, expedido por el Instituto Nacional Electoral, misma que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los del compareciente.

Por su parte, el C. Jesús Humberto Gerardo Ferrigno Maldonado se identifica con credencial para votar con clave de elector número 2.ELIMINADO [redacted] expedido por el Instituto Nacional Electoral, misma que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los del compareciente.

**2.4.-** Su mandante se encuentra en plena posesión del bien inmueble denominado Edificio Hidalgo ubicado en Calle Hidalgo Poniente, Número 443, Colonia Centro, en Monterrey, Nuevo León, Código postal 64000, según consta en Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 01-uno de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, por los C. 3.ELIMINADO [redacted] encuentra vigente mediante cuarto convenio modificatorio, del cual se subarrendará una superficie total de 1,455.69 metros cuadrados de construcción la cual cuenta con 2 áreas en planta baja, una de 43.80 mts2; la segunda de 148.77 mts2; más un área de 421.04 mts2 en el primer piso, una tercera área de 421.04 mts2 del segundo piso y una cuarta área de 421.04 mts2 en el tercer piso; incluyendo 60 cajones de estacionamiento en la calle Hidalgo Poniente 440, Colonia Centro en la Ciudad de Monterrey; en adelante **"EL INMUEBLE"**.

**2.5.-** Para los efectos del presente Contrato señala como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones contratadas en el mismo, así como oír y recibir notificaciones el ubicado en la Avenida José Vasconcelos Oriente, Número 210, Piso 3, Colonia Residencial San Agustín, en el Municipio de San Pedro Garza García, C.P. 66260.

**2.6.-** Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes IHF150416TUA, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**2.7.-** Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en situación de mora respecto a la ejecución de diversos servicios con alguna dependencia Estatal o Federal, además de que con su representada no participa servidor público alguno, con carácter de administrador, gerente, apoderado o empleado; asimismo, manifiesta bajo tal protesta que su representada se encuentra al corriente con el pago de sus contribuciones fiscales.

**2.8.- "EL INMUEBLE"** de referencia se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos correspondientes, además de estar libre de todo gravamen.

**2.9.-** 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.

**2.10.-** 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.

**2.11.-** 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"** por conducto de sus respectivos representantes, que:

**3.1.-** El presente Contrato se rige por los lineamientos, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León. Las demás normas legales y disposiciones administrativas de carácter general vigentes y relacionadas, regirán también en lo no previsto expresamente en este acuerdo de voluntades, en tanto no se oponga a los términos de los ordenamientos internos del Municipio de Monterrey.

**3.2.-** 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) "LA SUBARRENDADORA"** se obliga en este acto a otorgar el uso y goce a **"EL MUNICIPIO"** de **"EL INMUEBLE"**, en la inteligencia que será utilizado como Oficinas de la Contraloría Municipal, dándose por recibido **"EL INMUEBLE"** a su entera satisfacción y en óptimas condiciones de servir para el uso que lo destine, reuniendo todas las necesidades de higiene y salubridad, obligándose **"EL MUNICIPIO"** a devolver **"EL INMUEBLE"** en las mismas condiciones en que fue recibido, en los términos y plazos que más adelante se convienen, salvo el deterioro normal por el uso y el paso del tiempo.

**SEGUNDA.- (RENTA) "EL MUNICIPIO"** se obliga a pagar a **"LA SUBARRENDADORA"** por concepto de renta mensual de **"EL INMUEBLE"**, la cantidad de $239,232.63 (doscientos treinta y nueve mil doscientos treinta y dos pesos 63/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado, cantidad que incluye el costo de los 60 cajones de estacionamiento, cantidad que será pagada dentro de los primeros 10-diez días naturales de cada mes, durante la vigencia del Contrato.

**TERCERA.- (CONDICIÓN DE PRECIO FIJO)** La renta mensual que **"LA SUBARRENDADORA"** cobrará a **"EL MUNICIPIO"** por el arrendamiento objeto del Contrato, se mantendrá fijo durante toda la vigencia del mismo.

**CUARTA.- (VIGENCIA) "LAS PARTES"** acuerdan que el presente Contrato tendrá una vigencia a partir del día 01-uno de enero de 2025-dos mil veinticinco para concluir el día 31-treinta y uno de diciembre de 2025-dos mil veinticinco.

Para el caso en que **"EL MUNICIPIO"**, tuviere que dar por terminado anticipadamente la vigencia del Contrato, deberá dar aviso por escrito a **"LA SUBARRENDADORA"**, con una anticipación de 30-treinta días, a la fecha en la que se desea terminar, sin necesidad de juicio, diligencia, interpelación o notificación judicial.

Convienen **"LAS PARTES"**, que en el caso de que **"EL MUNICIPIO"**, cumpla cabalmente con las condiciones del Contrato, tendrá derecho de preferencia ante terceros para seguir arrendando **"EL INMUEBLE"**, previa revisión contractual, conforme lo señalado por el artículo 67 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, el numeral 2341 y 2379 del Código Civil del Estado de Nuevo León.

**QUINTA.- (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 **"EL ÁREA USUARIA"** 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.

**SEXTA.- (ENLACES) "LAS PARTES"** acuerdan y se dan por enteradas que para los efectos del presente Contrato **"EL MUNICIPIO"** designa como enlace al funcionario titular de **"EL ÁREA USUARIA"**, 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, 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"** le informará por escrito a **"EL MUNICIPIO"** quien será su enlace operativo y administrativo.

**SÉPTIMA. - (USO DEL INMUEBLE) "EL MUNICIPIO"** se obliga a usar **"EL INMUEBLE"** como Oficinas y estacionamiento de la Contraloría Municipal.

**"EL MUNICIPIO"** asegura que el uso de **"EL INMUEBLE"** arrendado:

- No es, ni será objeto de ningún tipo de delito o actos ilícitos.
- No será utilizado o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.
- No serán utilizados para la comisión de delitos o actos ilícitos.

**"EL MUNICIPIO"** asume la responsabilidad y será la única responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro de **"EL INMUEBLE"**, durante la vigencia del Contrato, por lo tanto, se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso a restituir a **"LA SUBARRENDADORA"** de todas las consecuencias que el incumplimiento de esta cláusula pudiera causarle.

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.

**OCTAVA.- (SUBARRENDAMIENTO) "EL MUNICIPIO"** no podrá subarrendar todo o parte de **"EL INMUEBLE"** ni dar en cualquier forma a un tercero el uso de **"EL INMUEBLE"** que se da en arrendamiento mediante el Contrato.

Previa autorización de **"LA SUBARRENDADORA"**, **"EL MUNICIPIO"** podrá disponer de **"EL INMUEBLE"** objeto del Contrato con fines del bien común de la sociedad, ya sea para que celebre convenios o contratos interinstitucionales, siempre y cuando no rebase los limites acordados para el uso de **"EL INMUEBLE"**.

**NOVENA.- (ESTADO DEL 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 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 y estacionamiento de la Contraloría Municipal de **"EL MUNICIPIO"**.

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 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 15-quince días posteriores para retirar las mejoras y adecuaciones que hubiere realizado en **"EL INMUEBLE"**.

**DÉCIMA.-** (**RENUNCIA DE DERECHOS)** En congruencia con las demás 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, lo cual produce los efectos consiguientes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de dicho Código.

**DÉCIMA PRIMERA.- (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 automáticamente este Contrato, sí por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando **"EL INMUEBLE"**.

Para el caso de siniestros no imputables a **"EL MUNICIPIO"**, **"LA SUBARRENDADORA"** se compromete a llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias.

**"LA SUBARRENDADORA"** también deberá responder por los daños y perjuicios a terceros, en sus bienes o en sus personas, cuando se deriven de actos u omisiones atribuibles directamente a **"LA SUBARRENDADORA"**, producto de caídas de loza y de paredes, y demás daños ocasionados como consecuencia directa de vicios ocultos de la construcción.

**DÉCIMA SEGUNDA.- (MEJORAS) "EL MUNICIPIO"** realizará por su cuenta y deberá dar aviso por escrito a **"LA SUBARRENDADORA"** de todas las mejoras que pretenda hacer a **"EL INMUEBLE"** dado en arrendamiento sin poder pedir compensación, restitución, contraprestación o pago alguno a **"LA SUBARRENDADORA"**, por ese concepto a la terminación del arrendamiento.

**"LAS PARTES"** convienen en que las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se efectúen a costa de **"EL MUNICIPIO"** en **"EL INMUEBLE"** arrendado serán de su

propiedad, y deberán ser retiradas por **"EL MUNICIPIO"** en el desarrollo o conclusión del Contrato, siempre y cuando no dañen o deterioren la estructura de **"EL INMUEBLE"** arrendado.

**"EL MUNICIPIO"** no llevará a cabo ninguna demolición o modificación en el área arrendada, que afecten elementos estructurales de **"EL INMUEBLE"** sin previo aviso a **"LA SUBARRENDADORA".**

**"EL MUNICIPIO"**, con la previa autorización por escrito por parte de **"LA SUBARRENDADORA"**, está autorizado para colocar en **"EL INMUEBLE"**, letreros o avisos que indiquen su estancia en el mismo, si así lo requiere; igualmente podrá hacer uso, en su caso, de la azotea para la instalación de antenas o accesorios de otra especie, siempre y cuando no dañen la estructura de **"EL INMUEBLE",** en caso de variaciones de voltaje, **"LA SUBARRENDADORA"** no será responsable de los daños causados a los bienes o materiales o equipos con los que cuente la **"EL MUNICIPIO"** para su operación.

**DÉCIMA TERCERA.- (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 de **"EL INMUEBLE"**, serán por cuenta de **"EL MUNICIPIO"**, y será el responsable de la administración y operación de cualquier otro gasto de operación que pudiera presentarse relativo al área arrendada, siempre y cuando sea única y exclusivamente para uso de éste.

**"EL MUNICIPIO"** será responsable por el uso que haga de los servicios que disponga el bien objeto del Contrato en cuestión, y de cualquier otro servicio que requiera para el cumplimiento de sus fines y objetivos.

**DÉCIMA CUARTA.- (OBLIGACIONES DE "EL MUNICIPIO")**

1) Pagar puntualmente la renta.
2) Ocupar **"EL INMUEBLE"** solamente por las personas autorizadas y facultadas por **"EL MUNICIPIO"**.
3) 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"**.
4) Hacer las reparaciones de deterioros de poca importancia causados por las personas que utilicen **"EL INMUEBLE"**.
5) Hacer del conocimiento de **"LA SUBARRENDADORA",** de la necesidad de las reparaciones que requiera **"EL INMUEBLE"**.
6) 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.
7) Realizar el pago de los servicios públicos o privados que se utilicen o consuman.
8) En general, cumplir con todas las obligaciones que como arrendatario le imponen los diversos ordenamientos legales.

**DÉCIMA QUINTA.- (OBLIGACIONES DE "LA SUBARRENDADORA")**

1) 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.
2) 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".**
3) Garantizar el uso y goce pacífico de **"EL INMUEBLE",** por todo el tiempo del Contrato o de su prórroga en su caso.
4) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL MUNICIPIO"** por los defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento de **"EL INMUEBLE"**.
5) 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.
6) Conservar **"EL INMUEBLE"** en estado de servir y ser usado durante el tiempo de duración del arrendamiento.
7) 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"**.
8) Responder de los vicios o defectos que presente **"EL INMUEBLE"** y que impidan su uso.
9) En todo momento, observar las legislaciones y normatividad aplicables a **"EL INMUEBLE"**.
10) Realizar las reparaciones y gastos de mantenimiento necesarios para conservar **"EL INMUEBLE"** en condiciones de ser utilizado para los fines convenidos en la Cláusula Primera; incluyendo la impermeabilización, pintura, tubería, eléctricos y a los que por ley se encuentra obligada.
11) 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"**.
12) 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.
13) Atender de inmediato las observaciones, peticiones y/o requerimientos que le haga **"EL MUNICIPIO"** en relación a **"EL INMUEBLE".**
14) 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".**
15) Entregar dentro de los 05-cinco días hábiles siguientes al en que sea requerido, toda documentación que solicite **"EL MUNICIPIO",** a efecto de corroborar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente instrumento.

16) 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.
17) Cumplir todo lo pactado en el presente instrumento.

Si durante la vigencia del Contrato **"LA SUBARRENDADORA"** decide vender **"EL INMUEBLE"**, ceder o transferir los derechos del Contrato, otorgar los derechos del Contrato en garantía prendaria o hipotecaria con cualquier institución financiera o bancaria, lo podrá hacer libremente y a su discreción, obligándose únicamente a dar aviso a **"EL MUNICIPIO"** de las acciones legales que llevará a cabo, para lo cual, **"EL MUNICIPIO"** manifiesta por este medio no tener objeción alguna, siempre que el nuevo propietario o persona que detente o adquiera los derechos del presente instrumento, respete y cumpla con los acuerdos tomados y señalados en el mismo, incluyendo la Cláusula de exclusividad para **"EL MUNICIPIO"** de dicha área.

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

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

**DÉCIMA OCTAVA.- (RESCISIÓN) "EL MUNICIPIO"** podrá rescindir el Contrato, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad alguna, mediante notificación por escrito a **"LA SUBARRENDADORA"** con 30-treinta días naturales de anticipación por así convenir a sus intereses. En caso de incumplimiento de **"LA SUBARRENDADORA"**, se rescindirá tratándose de los siguientes supuestos:

a) Si **"LA SUBARRENDADORA"** no entrega el bien objeto de este Contrato en la fecha que le señale **"EL ÁREA USUARIA"**, si interrumpe o impide el uso de **"EL INMUEBLE"**, o si se niega a realizar las reparaciones a su cargo.

b) Si cede los bienes y/o derechos de forma parcial o total, en forma tal que afecte a este Contrato.

c) En general, por el incumplimiento por parte de **"LA SUBARRENDADORA"** de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el Contrato, las leyes o reglamentos aplicables.

En caso de incumplimiento o violación por parte de **"LA SUBARRENDADORA",** de cualquiera de las obligaciones consignadas a su cargo en este Contrato, **"EL MUNICIPIO"** podrá optar entre exigir el cumplimiento de este, o bien declarar la rescisión.

A la rescisión o terminación del Contrato, **"EL MUNICIPIO"** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación de **"EL INMUEBLE"**.

El incumplimiento a las obligaciones establecidas en este Contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, cuando dicho incumplimiento continúe por un periodo de 30-treinta días naturales posteriores al aviso que por escrito dé una de **"LAS PARTES"**, dirigido a la parte en incumplimiento; sin embargo, si la naturaleza del incumplimiento es tal, que razonablemente se requieran más de 30-treinta días naturales para su reparación, entonces, la parte obligada no deberá considerarse en estado de incumplimiento, si inició la reparación dentro del periodo de 30-treinta días naturales y a partir de entonces continúa diligentemente saneando hasta subsanar el incumplimiento. Lo anterior aplicará siempre y cuando dentro de dicho periodo de incumplimiento **"EL INMUEBLE"** se encuentre en condiciones de ser ocupado.

**DÉCIMA NOVENA.- (PENA CONVENCIONAL)** En caso de rescisión del Contrato por parte de **"LA SUBARRENDADORA"**, sin previo consentimiento de **"EL MUNICIPIO"**, queda obligada a indemnizar a éste, por la cantidad equivalente al 10%-diez por ciento del monto total del Contrato. Si transcurridos 10-diez días naturales posteriores al aviso de rescisión, no ha cubierto **"LA SUBARRENDADORA"** las mencionadas cantidades, se generarán intereses moratorios a razón de una tasa del 6%-seis por ciento anual, sobre saldos insolutos.

Las penas se harán efectivas descontándose de los pagos que **"EL MUNICIPIO"** tenga pendientes de efectuar a **"LA SUBARRENDADORA"**.

Ninguna penalización por incumplimiento establecida y notificada por **"EL MUNICIPIO"** será sujeta de negociación, por lo que **"LA SUBARRENDADORA"** estará obligado a presentar la nota de crédito a que haya lugar, siendo su responsabilidad presentarla oportunamente para proceder con el pago de la factura correspondiente.

**VIGÉSIMA.- (MODALIDAD DE PAGO)** El pago mensual se realizará en un plazo no mayor a 10-diez días naturales, contados a partir de la fecha de inicio de la mensualidad respectiva, previa presentación de la factura, la cual deberá reunir los requisitos fiscales respectivos y entregarse el día primero de cada mes, salvo que ocurra en día inhábil, deberá entregarse el día hábil siguiente, debiendo ser entregada en las oficinas del **"ÁREA USUARIA"** o al correo electrónico que le sea proporcionado por la misma; dicho pago se efectuará mediante transferencia electrónica, a la cuenta bancaria previamente designada por **"LA SUBARRENDADORA"**.

En caso de que **"LA SUBARRENDADORA"** demore con la entrega de la factura, el plazo para el pago señalado en el párrafo anterior, se computará a partir del día hábil siguiente de su entrega.

**"EL MUNICIPIO"** hará los pagos de manera puntual respecto a todas las cantidades a que tenga derecho **"LA SUBARRENDADORA"** en los términos del Contrato y de conformidad con las leyes aplicables.

**"EL MUNICIPIO"** no será responsable por atraso en el pago de la renta, en el supuesto que **"LA SUBARRENDADORA"** no presente su factura con oportunidad o presente errores en su elaboración, la cual será liquidada en un plazo no mayor a 10-diez días naturales a partir de que sean subsanadas dichas faltas.

En caso de ejercerse alguna prórroga o extensión del término del contrato, **"LAS PARTES"** de mutuo acuerdo determinarán el monto de la renta para la prórroga o extensión, siempre y cuando dicho monto se encuentre dentro de los márgenes permitidos por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, conforme a la justipreciación de **"EL INMUEBLE"** emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- (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.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- (TERMINACIÓN ANTICIPADA) "LAS PARTES"** manifiestan estar de acuerdo en que **"EL MUNICIPIO"** podrá dar por terminado el Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito y de forma fehaciente, cuando menos con 30-treinta días naturales de anticipación, sin que ello genere para ninguna de **"LAS PARTES"** obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiera causarse.

**"EL MUNICIPIO"** podrá resolver en cualquier momento la terminación anticipada del Contrato, cuando concurran razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir **"EL INMUEBLE"**, y de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se ocasionaría algún daño o perjuicio a **"EL MUNICIPIO"**, o se determine por la autoridad competente, la nulidad o inexistencia jurídica de los actos que dieron origen al Contrato.

Asimismo, se podrá terminar de manera anticipada el Contrato por acuerdo de **"LAS PARTES"**.

**VIGÉSIMA TERCERA.- (CONFIDENCIALIDAD) "LA SUBARRENDADORA"** manifiesta conocer las obligaciones que a **"EL MUNICIPIO"** le impone la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, en sus artículos 23 y 95 y consiente la publicación en la página de Internet del Municipio de Monterrey de su nombre o razón social para la formalización del Contrato, en tanto sean imprescindibles para cumplir con las citadas disposiciones.

**VIGÉSIMA CUARTA.- (IMPUESTOS Y DERECHOS) "LAS PARTES"** acuerdan que los impuestos y derechos federales o locales que se causen, derivados de la realización del presente instrumento jurídico, serán erogados por **"LA SUBARRENDADORA"**, **"EL**

**MUNICIPIO"** solo cubrirá el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la ley vigente en la materia.

**VIGÉSIMA QUINTA.- (PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL Y DE DATOS PERSONALES) "LAS PARTES"** 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"**).

**VIGÉSIMA SEXTA.- (RESPONSABILIDAD CIVIL Y 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.

**"LA SUBARRENDADORA"** será directamente responsable de los daños y perjuicios que se causen a **"EL MUNICIPIO"** y/o terceros, con motivo del arrendamiento materia de este instrumento, por negligencia, impericia, dolo o mala fe, por el mal uso que éste haga de las instalaciones de **"EL MUNICIPIO",** o daños ocasionados a consecuencia de vicios ocultos en el arrendamiento de **"EL INMUEBLE"**, estando obligado a resarcir a éste de los mismos, cubriendo los importes que determine al respecto **"EL MUNICIPIO"**.

La reparación o pago del daño, deberá realizarse en un término no mayor de 15-quince días naturales, contados a partir de la fecha que éste le sea exigido.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- (SUPERVISIÓN) "LA SUBARRENDADORA"** acepta estar sujeto a la verificación en los términos del artículo 78 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Estado de Nuevo León y el numeral 120 de su Reglamento.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- (RELACIÓN LABORAL)** Queda expresamente estipulado que el personal operativo que cada una de **"LAS PARTES"** asigne para llevar a cabo la entrega del uso y goce de **"EL INMUEBLE",** estarán bajo la responsabilidad directa del que lo haya contratado, por lo que ninguna de **"LAS PARTES"**, serán considerados como patrón sustituto del personal de la otra.

En razón de lo anterior, **"EL MUNICIPIO"** no tendrá relación alguna de carácter laboral con dicho personal y por lo mismo, **"LA SUBARRENDADORA"** lo exime de toda responsabilidad o reclamación que pudiera presentarse en materia de trabajo y seguridad social.

**VIGÉSIMA NOVENA.- (DEL PERSONAL) "LA SUBARRENDADORA"** se compromete a que el personal a su cargo, designado para llevar a cabo la entrega del uso y goce de **"EL INMUEBLE"**, lo efectuará de manera eficiente y adecuada, mismos que deberán estar plenamente identificados para ello al encontrarse en las instalaciones de **"EL MUNICIPIO"**,

además su personal será el único responsable de los daños y perjuicios que sean ocasionados al mismo, excluyendo de cualquier responsabilidad o riesgo a **"EL MUNICIPIO".**

**TRIGÉSIMA.- (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 PRIMERA.- (SUBSISTENCIA DEL CONTRATO) "LAS PARTES"** acuerdan que si como consecuencia de una reforma a los estatutos sociales o en su caso acuerdo de los socios, o en las leyes correspondientes, **"LA SUBARRENDADORA"** o **"EL MUNICIPIO"** cambian de denominación o razón social, éste lo deberá informar al otro en un plazo que no deberá exceder de 30 días calendario, a partir de que se formalice de conformidad con las leyes de la materia, subsistiendo el presente contrato en los términos establecidos.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- (MODIFICACIONES)** Los actos y omisiones de **"LAS PARTES"** en relación al Contrato, no podrán en forma alguna interpretarse como una modificación al sentido o espíritu del mismo, es decir, para que el Contrato pueda ser modificado, será necesario e indispensable el acuerdo por escrito y firmado de **"LAS 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 el caso de que alguna de **"LAS PARTES"** realice modificaciones al contrato, sin el consentimiento de la otra, ésta no quedará obligada respecto de ninguno de los cambios.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- (SUBTÍTULOS) "LAS PARTES"** acuerdan que los subtítulos en este Contrato son exclusivamente para referencia, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

**TRIGÉSIMA CUARTA.- (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 QUINTA.- (LEGISLACIÓN APLICABLE)** En caso de suscitarse alguna controversia en relación a la interpretación o cumplimiento del Contrato, **"LAS PARTES"** están de acuerdo y convienen en sujetarse a los ordenamientos legales vigentes en el Estado de Nuevo León.

**TRIGÉSIMA SEXTA.- (TRIBUNALES COMPETENTES)** Sin perjuicio de lo estipulado en la Cláusula Décima Octava de este Contrato, y sin renunciar **"EL MUNICIPIO"** al procedimiento administrativo de existir causa de rescisión **"LAS 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 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 Contrato, el cual consta de 16-dieciséis fojas, 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 enero de 2025-dos mil veinticinco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

POR **"EL MUNICIPIO"**

C. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA
**DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO**

C. JUAN FRANCISCO RODULFO OROPEZA
**DIRECTOR DE EGRESOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN**

C. ALAN GERARDO GONZÁLEZ SALINAS
**DIRECTOR DE ADQUISICIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN**

C. JOVITA MORIN FLORES
**CONTRALORA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**

C. JORGE OBED MURGA CHAPA
**DIRECTOR DE ENLACE MUNICIPAL DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL**

POR **"LA SUBARRENDADORA"**

C. JESUS HUMBERTO GERARDO FERRIGNO MALDONADO
**REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V.**

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

EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 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 DEL INMUEBLE.

ÚLTIMA PÁGINA DE 16-DIECISÉIS DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE MONTERREY Y LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V., EN FECHA 01-UNO DE ENERO DE 2025-DOS MIL VEINTICINCO.

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

| Gobierno de Monterrey | | **CLASIFICACIÓN PARCIAL** |
|---|---|---|
| **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** | Expediente | INMOBILIARIA HFM, S.A. DE C.V. |
| | Fecha de Clasificación | 12 de mayo de 2025 |
| | Área | Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | 05 /2025 ORDINARIA |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | Página 3<br>No. 1 Información relativa al patrimonio de una persona física/moral.<br>No. 2 Clave de elector.<br>No. 3 Nombre y apellido de persona física. |
| | Licenciado Héctor Antonio Galván Ancira.<br>Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento. | |