

90/15

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DE SU PRESIDENTA MUNICIPAL LA **C. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES**; SÍNDICO SEGUNDO DEL AYUNTAMIENTO, **C. IRASEMA ARRIAGA BELMONT**; SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, **C. JESÚS GUADALUPE HURTADO RODRÍGUEZ**; TESORERO MUNICIPAL, **C. JULIÁN HERNÁNDEZ SANTILLÁN**; SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN, **C. GREGORIO HURTADO LEIJA**; Y EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO, **C. ROGER ROBERTO SOSA ALAFFITA**, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “**EL ARRENDATARIO**”; Y POR LA OTRA PARTE, LA **C. ROSA MARÍA DEL CONSUELO VALDÉS DÁVILA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL ARRENDADOR**”, AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES,

DECLARACIONES:

I.- Declara “**EL ARRENDATARIO**” a través de sus representantes legales:

I.1.- Que en los términos de los artículos 1, 2, 4, 5, 14 fracciones I, y II, 18, 27 fracciones II y X, 31 fracción II, XI, 70, 72, 76 fracciones I, III, y X, 78 fracciones V, y VI, 79 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; así como los diversos artículos 2, 3, 8 fracción I, inciso I), 9, 10, 12 fracciones I, II y VI, 13 fracciones II, incisos F), 14 fracción II, inciso C), 21 fracción IV, inciso A) y demás relativos del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, tienen la legítima representación del Municipio así como la personalidad jurídica para intervenir en el presente acuerdo de voluntades.

I.2.- Que para los efectos del presente acto jurídico, señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones y cumplimiento de obligaciones, la sede del mismo, ubicada en el cruce de las calles de Ignacio Zaragoza y Melchor Ocampo s/n en el extremo sur de la Gran Plaza, en el Centro de la Ciudad.

I.3.- Que los egresos originados con motivo de las obligaciones que se contraen en este contrato, serán cubiertos exclusivamente con recursos provenientes de la Hacienda Pública Municipal, debidamente autorizados por la Tesorería Municipal, mediante Oficio **PIM/15132004-BIS**.

I.4.- 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.

I.5.- Que con la finalidad de dar cumplimiento al Convenio de Colaboración y Apoyo a Programas Institucionales con el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores, en lo sucesivo “**EL INAPAM**”, firmado el 08 (ocho) de Julio del 2013 (dos mil trece), “**EL INAPAM**” requiere de la utilización del inmueble que se describe en el clausulado de este Contrato, con el objeto de albergar sus oficinas y de esta manera pueda desarrollar de forma adecuada sus actividades, ajustándose a los ordenamientos establecidos en el Código Civil vigente en el Estado, aplicables a la materia, por lo que el Procedimiento llevado a cabo para la celebración del presente instrumento, es el de Asignación 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 Leon, el artículo 82 fracción XIII del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo Leon y los artículos 18 fracción I en relación con el artículo 33 fracción I y III del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey, contando con la opinión favorable del Comité De Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Gobierno Municipal de Monterrey, mediante la Quinta Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 21-veintiuno de Mayo de 2015-dos mil quince, donde se aprobó por unanimidad la celebración del presente Contrato de Arrendamiento.

II.- Declara el "ARRENDADOR", por su propio derecho y bajo Protesta de Decir Verdad:

II.1.- Que la C. María Soledad Dávila Viuda de Valdés, es legítima Propietaria del bien inmueble ubicado en la Calle Padre Mier, número 959 Oriente, Colonia Centro, del Municipio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, según consta en la Escritura Pública número 179-ciento setenta y nueve, de fecha 19-diecinueve de Noviembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Notario Publico, e inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el día 18-dieciocho de Mayo de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, bajo el número 4,513-cuatro mil quinientos trece, Volumen 214-doscientos catorce, Libro 113-ciento trece, Sección I-uno de Propiedad, que contiene la adjudicación de los bienes de las sucesiones de los señores Santiago Dávila Sánchez y Josefa Rodriguez Viuda de Dávila, adquirido de herencia de sus citados padres.

II.2.- Que la C. Maria Soledad Dávila, Viuda de Valdés, otorgó en donación pura y simple, a su hija, C. Rosa Maria Valdés Dávila, quien para sí adquirió en pleno dominio, la Nuda Propiedad, del bien inmueble ubicado en la Calle Padre Mier, número 959 Oriente, Colonia Centro, del Municipio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, según consta en la Escritura Pública Número 226-doscientos veintiséis, de fecha 29-veintinueve de Diciembre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Lic. Agustín de Valle Recio, Titular de la Notaría Pública Número 02-dos, con ejercicio en el Distrito Judicial de Saltillo, Coahuila, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número de inscripción 7,651-siete mil seiscientos cincuenta y uno, volumen 228-doscientos veintiocho, libro 193-ciento noventa y tres, Sección I, Propiedad, de fecha 11-once de Marzo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

II.3.- Que el inmueble de referencia se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de los impuestos correspondientes.

II.4.- Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes clave VADR5008233L8, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, organismo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

II.5.- Que señalan domicilio convencional no solo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, sino además para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en Calle Privada Sauce Número 246, Colonia Jardín Oriente, en Saltillo, Coahuila.

II.6.- Que para los efectos legales correspondientes, "EL ARRENDADOR" se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio

pág. 2



_____ misma que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los de la compareciente.

Como consecuencia de lo anterior, ambas partes expresan su voluntad en celebrar el presente contrato; sujetándose a las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA:- OBJETO.- "EL ARRENDADOR" a la firma del presente contrato otorga el uso y goce a "EL ARRENDATARIO" del bien inmueble que se encuentra ubicado en la Calle Padre Mier, número 959 Oriente, Colonia Centro, del Municipio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la inteligencia de que será utilizado única y exclusivamente como oficinas de "EL INAPAM", dándose el "ARRENDATARIO" por recibido el inmueble a su entera satisfacción y en óptimas condiciones de servir para el uso que lo destina, reuniendo todas las necesidades de higiene y salubridad.

SEGUNDA:- RENTA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual del inmueble objeto de presente acuerdo de voluntades la cantidad de \$42,800.00 (Cuarenta Y Dos Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) y menos retenciones, manifestando para ello "EL ARRENDADOR" su absoluta y entera conformidad. El precio de la pensión de renta mensual se mantendrá fijo durante toda la vigencia del presente acuerdo de voluntades.

TERCERA: FORMA Y LUGAR DE PAGO.- Ambas partes están de acuerdo en que "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" la renta de manera mensual, a más tardar dentro de los primeros 15-quince días hábiles de cada mes, mediante cheque a nombre de "EL ARRENDADOR", para lo cual los recibos y/o facturas que se entreguen serán los únicos medios legales para comprobar y justificar los pagos. Asimismo ambas partes están de acuerdo en que la renta será cubierta en el domicilio señalado por "EL ARRENDATARIO" en el punto 1.2 del apartado de Declaraciones.

La referida mensualidad será cubierta, aún y cuando el inmueble se llegase a ocupar sólo parte del mes y por la vigencia establecida el desarrollo del presente contrato.

CUARTA: TRÁMITES.- Ambas partes aceptan que "EL ARRENDATARIO" a través de la Dirección Administrativa de la Secretaría del Ayuntamiento, llevará a cabo todos los trámites administrativos que se generen con motivo de la celebración del presente contrato.

QUINTA: VIGENCIA.- El presente contrato iniciara su vigencia de forma retroactiva a partir del día 01-primer de enero de 2015-dos mil quince, para concluir el día 31-treinta y uno de Octubre de 2015-dos mil quince.

SEXTA: USO DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a usar el inmueble como oficinas del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores, lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento al Convenio de Colaboración y Apoyo a Programas Institucionales, firmado el 08 (ocho) de Julio del 2013 (dos mil trece), en la inteligencia de que con antelación al término de la vigencia del presente instrumento jurídico "EL ARRENDATARIO" podrá dar aviso en términos de lo

Reservado

Handwritten mark

Handwritten signature
pág. 3



establecido en la fracción I de la cláusula **DECIMA QUINTA** del presente contrato a **"EL INAPAM"**, lo anterior, al actualizarse y tomar vigencia, la terminación del compromiso asumido por **"EL MUNICIPIO"**, en el convenio de Colaboración de mérito en sus cláusula (s) **QUINTA** y **DECIMA CUARTA**.

"EL ARRENDADOR" se obliga a cumplir con los lineamientos y requisitos establecidos por las Leyes y Reglamentos aplicables en la materia, en lo que hace a la autorización del uso del inmueble que da en arrendamiento al **"ARRENDATARIO"**.

SÉPTIMA: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO.- **"EL ARRENDATARIO"** no podrá subarrendar todo o parte del inmueble, ni dar en cualquier forma a un tercero el uso del inmueble que se da en arrendamiento mediante el presente contrato.

OCTAVA: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.- **"EL ARRENDADOR"** se obliga a conservar en buen estado el inmueble que da en arrendamiento, en todas y cada una de las áreas del terreno y de las partes constructivas, arquitectónicas y demás elementos, mientras dure el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias a su propia costa.

Por su parte **"EL ARRENDATARIO"** solo deberá dar aviso a **"EL ARRENDADOR"** sobre la necesidad de las reparaciones o mantenimiento.

NOVENA: MEJORAS.- **"EL ARRENDATARIO"** deberá dar aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"**, de todas las mejoras que pretenda hacer al bien inmueble dado en arrendamiento a efecto de establecer la compensación, restitución, contraprestación o pago alguno que deberá efectuar **"EL ARRENDADOR"** a **"EL ARRENDATARIO"** por ese concepto a la terminación del arrendamiento.

DÉCIMA: SERVICIOS BÁSICOS DEL INMUEBLE.- Los pagos de los servicios de agua, drenaje y/o descargas, energía eléctrica, gas y el mantenimiento preventivo que se requieran para el uso o aprovechamiento del inmueble, serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES.- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a lo siguiente:

- a) A pagar puntualmente la renta y los pagos por concepto de mantenimiento;
- b) A pagar íntegramente la mensualidad aún y cuando ocupe el inmueble parte del mes;
- c) A ocupar el inmueble arrendado, solamente por las personas autorizadas y facultadas por el arrendatario;
- d) A dar aviso al arrendador de los deterioros que sufra el inmueble;
- e) A devolver en las mismas condiciones el inmueble que recibe al momento de firma el presente, al concluir este contrato, sea en virtud de rescisión o de terminación del mismo, salvo el deterioro normal y uso del inmueble arrendado.

DÉCIMA SEGUNDA:-OBLIGACIONES.- **"EL ARRENDADOR"** se obliga a:

Rosa...

pág. 4



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

DÉCIMA TERCERA: AVISO SOBRE DAÑOS Y PERJUICIOS.- **"EL ARRENDATARIO"** deberá dar aviso a **"EL ARRENDADOR"** cuando sobrevenga alguna novedad que pueda ser perjudicial para el bien arrendado, en la inteligencia de que si no da dicho aviso, responderá por los daños y perjuicios que con la omisión sufra **"EL ARRENDADOR"**, en los términos que establezca el Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

"EL ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios que sean ocasionados a los bienes, por temblores, inundaciones y demás accidentes que provengan en caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose de lo dispuesto por los artículos 2329, 2330, 2337, 2338 y demás relativos al Código Civil del Estado, queda rescindido automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando los inmuebles arrendados.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado en buenas condiciones de conservación y aseado; obligándose a mantener los mismos y devolverlos en igual situación al concluir el arrendamiento, salvo el deterioro por el uso natural y disfrute de la cosa.

DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN.- Ambas partes están de acuerdo en que el arrendamiento solo podrá terminar por vencimiento del termino estipulado en la cláusula QUINTA, o por decisión del arrendatario, sin responsabilidad, para lo cual se requerirá dar aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"** con por lo menos 30-treinta días naturales de anticipación, sin que ello genere obligación de satisfacer daños y perjuicios que pudiere causarse, además por las siguientes causas:

- I.- Cuando concurren razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el bien inmueble originalmente arrendado y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se ocasionaría algún daño o perjuicio a los intereses del arrendatario;
- II.- Por mutuo acuerdo de las partes, y
- III.- Por rescisión administrativa.

DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO.- De decidir **"EL ARRENDADOR"** terminar el arrendamiento antes de concluir el plazo forzoso estipulado en la Cláusula QUINTA, deberá pagar a **"EL ARRENDATARIO"**, por concepto de daños y perjuicios que pudiere ocasionarle tal decisión una cantidad de numerario igual al que recibirá de pensiones de

Reserva

pág. 5



renta en el tiempo que falte para completar el plazo forzoso.

DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSAS DE RESCISIÓN.- Al darse alguna causa de rescisión señalada o estipulada en esta cláusula, **"EL ARRENDATARIO"** podrá elegir entre exigir el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión administrativa del mismo. Son causas de rescisión administrativa del presente contrato, las siguientes:

- I.- El incumplimiento por parte de **"EL ARRENDADOR"** a su obligación de mantener el inmueble en condiciones apropiadas de uso y mantenimiento;
- II.- El hecho de que **"EL ARRENDADOR"** ceda la totalidad o parte de las obligaciones objeto del presente contrato o de los derechos derivados del mismo;
- III.- Cuando por causa de reparaciones se pierda el uso total o parcial del inmueble, por más de un mes;
- IV.- El incumplimiento por parte de **"EL ARRENDADOR"** a cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato; y,
- V.- El incumplimiento por parte de **"EL ARRENDADOR"** de cualquiera de las obligaciones previstas en el Capítulo II del Título Sexto del Código Civil del Estado de Nuevo León.

DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES.- 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, es decir, para que el presente contrato pueda ser modificado, será necesario e indispensable el acuerdo por escrito y firmado de ambas partes.

DÉCIMA NOVENA: DERECHO DE PREFERENCIA Y DE TANTO.- De decidir **"EL ARRENDADOR"** al terminar este **ARRENDAMIENTO**, ofrecer el inmueble para ese mismo fin, tendrá preferencia **"EL ARRENDATARIO"** en igualdad de condiciones a las de la oferta.

"EL ARRENDATARIO" gozará del derecho de preferencia o del tanto si **"EL ARRENDADOR"** decidiere enajenar el inmueble.

VIGÉSIMA: RENUNCIA DE DERECHOS.- En congruencia con las demás estipulaciones de este contrato, **"EL ARRENDADOR"** 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.

VIGÉSIMA PRIMERA: RECIBOS Y/O FACTURAS.- **"EL ARRENDADOR"** se obliga a entregar a **"EL ARRENDATARIO"** un recibo y/o Factura por cada pago de renta cubierta, los cuales deberán reunir todos los requisitos fiscales y que serán el único medio legal para comprobar y justificar los pagos correspondientes.

Reserva

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
pág. 6 *[Firma manuscrita]*



VIGÉSIMA SEGUNDA: 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.

VIGÉSIMA TERCERA: SUBSISTENCIA DEL CONTRATO.- Los contratantes están de acuerdo en que si durante la vigencia del contrato "EL ARRENDADOR" por cualquier causa cambiara su denominación social actual por alguna otra, el presente instrumento subsistirá en los términos establecidos, comprometiéndose "EL ARRENDADOR", a notificar de inmediato tal circunstancia a "EL ARRENDATARIO".

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

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

Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente contrato, el cual consta de 08-ocho fojas por el anverso, manifiestan que no existe impedimento legal o vicio alguno de voluntad o de consentimiento que pudiera invalidarlo, lo firman de conformidad el día 25-veinticinco de Mayo de 2015-dos mil quince, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

POR "EL ARRENDATARIO"


C. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES
PRESIDENTA MUNICIPAL


C. IRASEMA ARRIAGA BELMONT
SINDICO SEGUNDO DEL AYUNTAMIENTO


C. JESÚS GUADALUPE HURTADO RODRÍGUEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


C. JULIÁN HERNÁNDEZ SANTILLÁN
TESORERO MUNICIPAL



C. GREGORIO HURTADO LEIJA
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN

C. ROGER ROBERTO SOSA ALAFFITA
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

POR "EL ARRENDADOR"

C. ROSA MARÍA DEL CONSUELO VALDÉS DÁVILA
PROPIETARIO

HOJA 08-OCHO DE FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, Y LA C. ROSA MARÍA DEL CONSUELO VALDÉS DÁVILA EN FECHA 25-VEINTICINCO DE MAYO DE 2015-DOS MIL QUINCE.