



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**; SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN, C. **ALEJANDRA RODRÍGUEZ GUERRA**; Y LA DIRECTORA DE RECAUDACIÓN INMOBILIARIA DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, C. **ZULEMA ROCIO GRIMALDO IRACHETA**, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “EL ARRENDATARIO”; Y POR LA OTRA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA, **DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. **JAVIER GUADALUPE FERNANDEZ MORENO** A QUIEN SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”; AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS 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/15133015**

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 el propósito de optimizar el funcionamiento de las distintas dependencias que integran la Administración Pública Municipal, la Tesorería Municipal requiere de la utilización de un inmueble con el objeto de instalar una delegación de la Tesorería Municipal para la recaudación del impuesto predial, y así se pueda desarrollar de manera 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 **decimotercera Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 17-diecisiete de septiembre 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 es dueño y legítimo propietario del bien inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, Número 2810, local 2 esquina camino al Mirador Residencial, en Monterrey, Nuevo León, con una superficie de construcción de 60m² (sesenta metros cuadrados). Acreditando la legítima propiedad con la escritura pública numero 28 489 –veintiocho mil cuatrocientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del notario público titular de la notaria numero 60 sesenta con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 9 nueve de julio de 1991- mil novecientos noventa y uno, registrada ante el registro público de la Propiedad y del comercio bajo el numero 08 ocho volumen 252 doscientos cincuenta y dos libro I sección I de la Propiedad con fecha 07 siete de enero de 2002.

II.2.- Que respecto del inmueble descrito en el punto precedente no se adeuda cantidad alguna por concepto de impuesto predial.

II.3.- Que cuenta con facultades suficientes para la celebración de este acto, mismas que no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, por lo que puede contraer derechos y obligaciones a nombre de su representada, según consta en la Escritura Publica numero 4,035-cuatro mil treinta y cinco de fecha 23-veintitres de febrero del 2011-dos mil once, otorgada ante la fe del Lic. Cesar Gonzalez Cantú, Notario Publico numero 69-sesenta y nueve, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, misma que quedo debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil 125315*1, en fecha 8-ocho de marzo de 2011-dos mil once.

II.4.- Que para los efectos legales correspondientes, se identifica con credencial de elector expedido por el Instituto Federal Electoral, clave de elector [REDACTED], mismo que contiene fotografía inserta cuyos rasgos fisonómicos coinciden con los de la compareciente.

II.5.- Que su representada cuenta con Registro Federal de Contribuyentes DIJ110223P1A, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público

II.6.- Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, el ubicado en la carretera a Santa Rosa, Km 36.8, Col. Santa Rosa, en Apodaca, Nuevo León.

Como consecuencia de lo anterior, ambas partes se reconocen mutuamente la personalidad y capacidad jurídica que poseen, y manifiestan que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento sujetándolo a las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA:- OBJETO.- "EL ARRENDADOR" a la firma del presente contrato otorga el uso y goce al

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565



ARRENDATARIO, del inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, Número 2810, local 2 esquina camino al Mirador Residencial, en Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 60m² (sesenta metros cuadrados) de construcción, con todas sus mejoras, mismos que reúnen las características necesarias que se requieren para establecer oficinas, en la inteligencia de que será utilizado única y exclusivamente para las oficinas de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal, dándose el **"ARRENDATARIO"** por recibido el inmueble a su entera satisfacción y en optimas condiciones de servir para el uso que lo destina, reuniendo todas las necesidades de higiene y salubridad.

SEGUNDA:- RENTA.- "EI ARRENDATARIO" se obliga a pagar al **"ARRENDADOR"** por concepto de renta mensual del inmueble objeto de presente instrumento la cantidad de \$28,000.00 (Veintiocho Mil Pesos 00/100 M. N.) incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) incluyendo gastos de administración, servicios y mantenimiento de las áreas comunes, manifestando para ello **"EL ARRENDADOR"** su absoluta y entera conformidad.

Se otorgará un depósito por la cantidad de \$28,000.00 (Veintiocho Mil Pesos 00/100 M. N.) que corresponde a un mes de renta.

El precio de la pensión de renta mensual se mantendrá fijo durante toda la vigencia del arrendamiento.

TERCERA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO.- Ambas partes están de acuerdo en que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar al **"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 I.3 del apartado de Declaraciones.

La referida mensualidad será cubierta, aún y cuando el inmueble se llegase a ocupar sólo parte del mes.

CUARTA.- TRÁMITES.- Ambas partes aceptan que el **"ARRENDATARIO"** a través de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal, llevará a cabo todos los trámites administrativos que se generen con motivo de la celebración del presente instrumento.

QUINTA:- VIGENCIA.- El presente contrato iniciará su vigencia a partir del día 1-uno de octubre de 2015-dos mil quince, para concluir el día 30-treinta de septiembre de 2016-dos mil dieciséis.

SEXTA:- USO DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a usar el inmueble como oficinas de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

"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

Palacio Municipal de Monterrey
 Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565



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 del servicio de agua, energía eléctrica, teléfono y gas serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"** y el mantenimiento preventivo que se requieran para el uso o aprovechamiento del inmueble, serán por cuenta de **"EL ARRENDADOR"**.

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

- a) A pagar puntualmente la renta;
- 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 por el transcurso del tiempo.

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

- a) A pagar puntualmente el mantenimiento del local;
- b) Entregar el bien al **"ARRENDATARIO"** en condiciones de servir para el uso convenido, así como para aquel a que por su misma naturaleza estuvieren destinada;
- c) No estorbar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, con previo conocimiento del **"ARRENDATARIO"**;
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por todo el tiempo del contrato o de su prórroga en su caso;
- e) 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 al **"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.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565



DÉCIMA CUARTA.- “EL ARRENDATARIO” recibe en este acto 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 al **“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 injustificadas 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

III.- Por rescisión administrativa.

“EL ARRENDADOR” no podrá decidir unilateralmente la terminación del arrendamiento dentro del plazo establecido en la Cláusula **QUINTA**.

DECIMA 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 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

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.



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**” decidiera 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 al “**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.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- 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 al “**ARRENDATARIO**”.

VIGÉSIMA 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.

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 07-siete 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 18-dieciocho de septiembre de 2015-dos mil quince, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.



POR "EL MUNICIPIO"


 C. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES
 PRESIDENTA MUNICIPAL


 C. IRASEMA ARRIAGA BELMONT
 SINDICO SEGUNDO DEL AYUNTAMIENTO

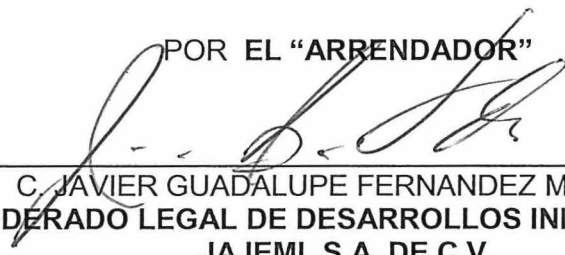

 C. JESÚS GUADALUPE HURTADO RODRIGUEZ
 SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO


 C. JULIÁN HERNÁNDEZ SANTILLÁN
 TESORERO MUNICIPAL


 C. ALEJANDRA RODRÍGUEZ GUERRA
 SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN


 C. ZULEMA ROCIO GRIMALDO IRACHETA
 DIRECTORA DE RECAUDACIÓN INMOBILIARIA
 DE LA TESORERIA MUNICIPAL DE MONTERREY N.L.

POR EL "ARRENDADOR"


 C. JAVIER GUADALUPE FERNANDEZ MORENO
 APODERADO LEGAL DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS
 JAJEMI, S.A. DE C.V.

ULTIMA HOJA DE 07-SIETE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA, DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI S.A. DE C.V., EL DÍA 18-DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2015-DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON.


 Palacio Municipal de Monterrey
 Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.