



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A TRAVÉS DE SU PRESIDENTE MUNICIPAL EL C. ADRIÁN EMILIO DE LA GARZA SANTOS; SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, C. GENARO GARCÍA DE LA GARZA; Y LA DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL C. ZULLY JANETT CERECERO MEDINA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL MUNICIPIO" Y POR LA OTRA PARTE EL C. JESÚS MAEL CANTÚ GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO DEL C. RAFAEL HERRERIAS OLEA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES

DECLARACIONES:

1.- Declara "EL MUNICIPIO":

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

1.2.- Que en términos de los artículos 1, 2, 17, fracción I, 34 fracción II, 35 Apartado A, fracción I, Apartado B, fracciones III y V, 86, 89, 90, 91, 92 fracción I, 97, 98 fracciones III y XXI y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 2, 3, 5, 8 fracción VIII, 9, 10, 14 fracciones I, inciso f y II, inciso a, 16 fracciones I y VI y demás relativos del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, tienen la legítima representación del Municipio, así como personalidad jurídica para intervenir en el presente convenio.

1.3.- Que los egresos originados con motivo de las obligaciones que se contraen en este contrato, serán cubiertos con recursos de la Hacienda Pública Municipal correspondientes al ejercicio fiscal 2016-dos mil dieciséis, los cuales están debidamente autorizados por la Dirección de Planeación Presupuestal de la Tesorería Municipal, de conformidad con el oficio número PIM/15138028 de fecha 30-treinta de diciembre de 2015-dos mil quince, suscrito por la Dra. Raquel A. Ramírez Ortiz, Directora de Planeación Presupuestal.

1.4.- 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.

1.5.- Que con el propósito de optimizar el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, dicha dependencia municipal requiere de la utilización de un inmueble para albergar sus oficinas, y de esta manera estar en posibilidad de desarrollar de forma adecuada sus actividades, por lo que es su deseo arrendar el inmueble que se describe en el clausulado del presente contrato, ajustándose a los ordenamientos establecidos en el Código Civil vigente en el Estado.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



1.6.- 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 León, 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, según consta en el Acta de la Tercera Sesión Extraordinaria de la Administración Pública Municipal 2015-2018, celebrada el día 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis.

1.7.- 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 s/n, colonia Centro en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

2.- Declara "EL ARRENDADOR":

2.1.- Que el C. Rafael Herrerías Olea es dueño y legítimo propietario del bien inmueble ubicado en la Calle Verlaine número 701, en la Colonia Obispado del Municipio de Monterrey, Nuevo León, según consta en la escritura pública número 13,051-trece mil cincuenta y uno del 21-veintiuno de Abril de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número de inscripción 4839 volumen 240, libro 121, sección I, Propiedad, de fecha 28-veintiocho de julio de 1998-mil novecientos noventa y ocho, en adelante "EL INMUEBLE".

2.2.- Que acredita el carácter de apoderado legal con que comparece a la celebración del presente acuerdo de voluntades con facultades para actos de administración, con la Escritura Pública número 73,628-setenta y tres mil seiscientos veintiocho, de fecha 30-treinta de Mayo de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Pedro del Paso Regaert, de la Notaría Pública número 65-sesenta y cinco, con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal, manifestando que a la fecha dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

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

2.4.- Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes CAGJ671019R82, expedido por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

2.5.- Que para los efectos legales correspondientes, el representante de "EL ARRENDADOR" se identifican con credencial de elector con folio número [REDACTED], expedida por el Instituto Federal Electoral ahora Instituto Nacional Electoral, misma que contiene rasgos fisonómicos que coinciden con las del compareciente.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



2.6.- Que señala domicilio convencional no sólo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, sino además para oír y recibir toda clase de notificaciones, el domicilio ubicado en Vía Ludovise número 216, Colonia Fuentes Del Valle en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. 66220.

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

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: "EL ARRENDADOR" a la firma del presente contrato otorga el uso y goce a "EL MUNICIPIO" del bien inmueble ubicado en la Calle Verlaine número 701 esquina con Belisario Domínguez, en la Colonia Obispado del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la inteligencia de que será utilizado única y exclusivamente como oficinas de la Secretaría de Desarrollo y Social, dándose "EL MUNICIPIO" 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 MUNICIPIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual del inmueble objeto de presente instrumento, la cantidad de \$50,810.76 (Cincuenta Mil Ochocientos Diez Pesos 76/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado y menos las retenciones correspondientes, en el entendido que por el mes de marzo se pagará la parte proporcional de la renta mensual, manifestando para ello "EL ARRENDADOR" su absoluta y entera conformidad.

TERCERA.- VIGENCIA: Ambas partes acuerdan que el presente contrato tendrá una vigencia a partir del 13-trece de Marzo de 2016-dos mil dieciséis y hasta el 31-treinta y uno de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis.

CUARTA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO: "EL ARRENDADOR" deberá de presentar de forma mensual, dentro de los primeros 05-cinco días hábiles del mes, la documentación completa y debidamente requisitada para realizar el pago correspondiente, conforme a lo siguiente:

Factura original a favor del Municipio de la Ciudad de Monterrey, en que deberá describir el Impuesto al Valor Agregado desglosado y los descuentos, que en su caso sean otorgados;

Dicha documentación deberá presentarse en la Dirección de Adquisiciones de la Secretaría de Administración, ubicada en el Segundo piso del Palacio Municipal de la Ciudad de Monterrey, sito en la calle Zaragoza y Ocampo s/n, en el Centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, previa validación y sello de la Dirección Administrativa de la Secretaría de Desarrollo Social.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



La fecha de pago no excederá de 45-cuarenta y cinco días naturales posteriores a la presentación de la documentación respectiva, siendo aceptada y autorizada por la Tesorería Municipal, a plena satisfacción de la Dirección Administrativa de la Secretaría de Desarrollo Social, a dicho pago se le efectuarán las retenciones que las disposiciones legales establezcan.

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

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

QUINTA.- IMPUESTOS: Ambas partes acuerdan que los impuestos y derechos federales o locales que se causen, derivados de la realización del presente instrumento jurídico, serán erogados por "EL ARRENDADOR", "EL MUNICIPIO" solo cubrirá el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la Ley vigente en la materia.

SEXTA.- USO DEL INMUEBLE: El "ARRENDATARIO" se obliga a usar el inmueble exclusivamente como oficinas de la Secretaría de Desarrollo Social.

Por su parte, "EL ARRENDADOR" declara y garantiza a "EL MUNICIPIO" que "EL INMUEBLE" cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios a fin de establecerse en el "INMUEBLE" para la realización del objeto y fines señalados anteriormente, por lo que "EL ARRENDADOR" 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.

SÉPTIMA.- SUBARRENDAMIENTO: "EL ARRENDADOR" por medio de este instrumento y en forma especial y expresa prohíbe a "EL MUNICIPIO" a subarrendar "EL INMUEBLE" objeto de este contrato, a toda persona en cualquier tiempo y forma. Para el caso del incumplimiento de esta disposición por parte "EL MUNICIPIO", se constituirá la cláusula de rescisión conforme a lo establecido en el artículo 2383 fracción III del Código Civil vigente en el Estado, lo anterior sin perjuicio de poder exigir a ésta y al subarrendatario, el pago de daños y perjuicios. Por otra parte, "EL ARRENDADOR" no podrá ceder los derechos y obligaciones del presente contrato a terceros sin el consentimiento previo y por escrito otorgado por "EL MUNICIPIO".

OCTAVA.- ESTADO DEL "INMUEBLE": "EL ARRENDADOR" 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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



condiciones en que se encuentra actualmente y que son las que permiten utilizarlo como oficinas de **"EL MUNICIPIO"** para la Secretaría de Desarrollo Social.

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

NOVENA.- RENUNCIA DE DERECHOS: En congruencia con las demás estipulaciones de este contrato, la **"ARRENDADORA"** 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.- DAÑOS Y PERJUICIOS: **"EL MUNICIPIO"** no será 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, 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 arrendado.

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

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 MUNICIPIO"**.

DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES: **"EL MUNICIPIO"** se obliga a lo siguiente:

- a) A pagar puntualmente la renta;
- b) A ocupar **"EL INMUEBLE"** arrendado, solamente por las personas autorizadas y facultadas por **"EL MUNICIPIO"**;
- c) A dar aviso a **"EL ARRENDADOR"** de los deterioros que sufra **"EL INMUEBLE"**;



- d) 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.

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

- a) Entregar el bien a "EL MUNICIPIO" en condiciones de servir para el uso convenido, así como para aquel a que por su misma naturaleza estuvieren destinada;
- b) No obstaculizar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, con previo conocimiento de "EL MUNICIPIO";
- c) Garantizar el uso 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 MUNICIPIO" por los defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento del bien.

DÉCIMA QUINTA.- RELACIÓN LABORAL: Queda expresamente estipulado que el personal operativo que cada una de las partes asigne para llevar a cabo la entrega de los bienes, 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, "EL ARRENDADOR" lo exime de toda responsabilidad o reclamación que pudiera presentarse en materia de trabajo y seguridad social.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA: Ambas partes acuerdan que "EL MUNICIPIO" podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente, mediante aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con 10-diez días naturales de anticipación, sin responsabilidad económica para "EL MUNICIPIO" y sin necesidad de declaración judicial o consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA SÉPTIMA.- PENA CONVENCIONAL: En caso de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR", sin previo consentimiento de "EL MUNICIPIO", queda obligada a indemnizar a éste, por la cantidad equivalente al 20%-veinte por ciento del monto total del presente contrato. Si transcurridos 10-diez días naturales posteriores al aviso de rescisión no ha cubierto "EL ARRENDADOR" las mencionadas cantidades, se generarán intereses moratorios a razón de una tasa del 6% anual, sobre saldos insolutos.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHO DE PRORROGA: Una vez terminada la vigencia del presente contrato, si "EL MUNICIPIO" quisiera prorrogar la vigencia del mismo deberá de contar con autorización expresa y por escrito de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA NOVENA.- NOTIFICACIONES: Para todo lo relativo al presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los descritos en las declaraciones del presente instrumento y



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



acuerdan que cualquier cambio que se presente en los domicilios señalados, deberá ser notificado a su contraparte. Las partes acuerdan que los avisos, comunicaciones, notificaciones o interpelaciones que deban darse una a la otra, derivadas del presente contrato, surtirán plenos efectos y podrán ser cumplidos mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o a través de cualquier otro medio tecnológico, siempre que sea posible atribuirlos a las partes y la información relativa sea accesible para su ulterior consulta; para lo cual "EL MUNICIPIO" señala a la Directora Administrativa de la Secretaría de Desarrollo Social como su enlace y "EL ARRENDADOR" a su propietario.

VIGÉSIMA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, siempre y cuando el incumplimiento se derive de caso fortuito o de fuerza mayor.

VIGÉSIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES: Las partes acuerdan que cualquier modificación que se pretenda realizar al presente contrato se deberá hacer por escrito, mediante la celebración del documento correspondiente, el cual será suscrito por los representantes que cuenten con las facultades para ello.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS: Las partes convienen en que los títulos que aparecen en cada una de las cláusulas de este contrato, son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las cláusulas del mismo, ni para efectos de su interpretación o cumplimiento.

VIGÉSIMA TERCERA.- INTEGRIDAD DEL CONTRATO: Las partes manifiestan que el presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del presente instrumento, por lo que no surtirán efectos legales cualesquier comunicación oral o escrita, que hayan efectuado las partes con anterioridad a la fecha de firma de este contrato.

Cualquier modificación al presente instrumento requerirá ser otorgada por escrito y firmada por los representantes legales de cada una de las partes para que surta efectos legales.

VIGÉSIMA CUARTA.- NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato es de naturaleza estrictamente civil y, no genera entre las partes, relación de sociedad ni asociación, no existe mandato entre las partes, ni relación laboral. De ninguna manera podrá entenderse que existe relación obrero-patronal entre las partes, ni entre los empleados de una para con la otra, si los tuviere, pues la única vinculación jurídica entre "EL MUNICIPIO" y "EL ARRENDADOR" es la generada por los compromisos que se derivan del clausulado del presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA.- NORMATIVIDAD: Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente contrato, a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establecen el Código Civil vigente del Estado de Nuevo León y la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



VIGÉSIMA SEXTA.- COMPETENCIA: Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a los Tribunales del Estado de Nuevo León competentes en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando a cualquier fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MANIFIESTAN QUE NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL O VICIO ALGUNO DE VOLUNTAD O CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR CUADRUPLICADO EL DÍA 13-TRECE DE MARZO DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

POR "EL MUNICIPIO"

C. ADRIÁN EMILIO DE LA GARZA SANTOS
PRESIDENTE MUNICIPAL

POR "EL MUNICIPIO"

C. GENARO GARCÍA DE LA GARZA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

POR "EL MUNICIPIO"

C. ZULLY JANETT CERÉCERO MEDINA
DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

POR "EL ARRENDADOR"

C. JESÚS MAEL CANTÚ GONZÁLEZ
APODERADO

ULTIMA HOJA DE 8-OCHO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE MONTERREY, NUEVO LEÓN EL C. JESÚS MAEL CANTÚ GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO DEL C. RAFAEL HERRERIAS OLEA, EN FECHA 13-TRECE DE MARZO DE 2016-DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NEVO LEÓN.

MLG/MJG