

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL MUNICIPIO DE DELICIAS, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. LIC. ELISEO COMPEAN FERNANDEZ, LIC. MANUEL VILLANUEVA VILLA, C.P. ALBERTO ARAGON RUIZ, C.P. JUAN CARLOS HERNANDEZ HERNANDEZ Y C. DANIEL TORRES CHAVEZ, EN SUS RESPECTIVOS CARÁCTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO MUNICIPAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y ADMINISTRACION, JEFE ADMINISTRATIVO DE LA COORDINACION DE SALUD MUNICIPAL Y REGIDOR DE HACIENDA Y PLANEACION (EN LO SUCESIVO EL "MUNICIPIO") Y, POR OTRA, EL DR. FRANCISCO VALENZUELA GARCIA, (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR"), CONJUNTAMENTE DENOMINADAS COMO LAS "PARTES", SUJETANDESE AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

1. El **ARRENDADOR** es el legítimo propietario de la finca urbana ubicada en la Avenida 1ª y Calle 2ª Oriente No. 112, Colonia Centro, en la Ciudad de Delicias, Estado de Chihuahua (el "**INMUEBLE**");
2. El **MUNICIPIO** está interesado en usar el **INMUEBLE**, con el propósito de destinarlo para las instalaciones de las oficinas de Servicios Médicos Municipales.
3. Derivado de lo anterior, con fecha 23 de Enero de 2019 dos mil diecinueve, se autorizó la celebración del presente acto, en el seno de la Segunda Sesión Ordinaria 02/2019 del Comité de Adquisiciones del Municipio de Delicias, destinando para tal efecto los recursos económicos necesarios y suficientes.

DECLARACIONES

- 1) Declara el **MUNICIPIO**, por conducto de sus representantes legales y bajo protesta de decir verdad, que:
 - a) De conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 132 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, 8 y 11 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, es una institución de orden público con la personalidad jurídica y patrimonio propio, siendo considerada parte integrante del Estado de Chihuahua, al igual que los otros 66 (sesenta y seis) municipios de la entidad, así como base de su organización territorial, política y administrativa;
 - b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes y necesarias para suscribir el presente contrato, atendiendo a lo prescrito por los artículos 29, fracción XII y XXI; 35,



fracción II; 63, fracción XV; 64, fracción XI; y 66, fracciones III y VII, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, entre otras disposiciones vigentes y aplicables;

- c) Requiere disfrutar del uso del **INMUEBLE** con el propósito de destinarlo para las oficinas que serán ocupadas por Servicios Médicos Municipales;
 - d) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, contando con la Cédula de Identificación Fiscal **MDE-850101-B21**, estando a la fecha al corriente en el pago de los impuestos y demás contribuciones que le han correspondido de conformidad con la legislación fiscal vigente y aplicable, y;
 - e) Cuenta con los recursos, solvencia y liquidez necesarios a fin de dar cumplimiento a las obligaciones que contrae por virtud de la suscripción del presente, manifestando que las erogaciones respectivas se encuentran debidamente previstas por las disposiciones presupuestales vigentes y aplicables.
 - f) Es voluntad de su administración suscribir el presente contrato, a fin de que el **ARRENDADOR** le otorgue el uso del **INMUEBLE** para los fines anteriormente indicados, atendiendo en todo momento a los términos y condiciones descritos en el clausulado siguiente.
- 2) Declara el **ARRENDADOR**, a través de su representante legal y bajo protesta de decir verdad, que:
- a) Es una persona física, mexicana, mayor de edad, en pleno uso y goce de sus facultades físicas y mentales, por lo que cuenta con la capacidad necesaria para suscribir el presente contrato;
 - b) El **INMUEBLE** se encuentra libre de toda carga, gravamen o limitación en su dominio que pueda afectar directamente las obligaciones que asume por virtud de la suscripción del presente instrumento;
 - c) El **INMUEBLE** se encuentra al corriente del Impuesto Predial que le corresponde;
 - d) El **INMUEBLE** se encuentra al corriente del pago de los servicios instalados y suministrados en el mismo, tales como agua, electricidad y gas;
 - e) El **INMUEBLE** cuenta con las autorizaciones administrativas necesarias a fin de ser destinado al uso convenido en el presente instrumento;
 - f) Se encuentra inscrita en el Padrón de Proveedores del Municipio de Delicias bajo el número **3973**;
 - g) Se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, contando con Cédula de Identificación Fiscal [REDACTED] estando al corriente del pago de las contribuciones e impuestos que le han correspondido a la fecha;
 - h) Se encuentra debidamente autorizada ante las autoridades fiscales competentes para expedir los comprobantes a ser otorgados al **MUNICIPIO** contra el pago de las rentas, y;

- i) Es su voluntad suscribir el presente contrato, a fin de otorgar a favor del **MUNICIPIO** el uso del **INMUEBLE** para los fines anteriormente indicados, atendiendo en todo momento a los términos y condiciones descritos en el clausulado siguiente.
- 3) Declaran las **PARTES**, por conducto de sus representantes legales la primera y por su propio derecho la segunda, bajo protesta de decir verdad, que se reconocen mutuamente la personalidad que ostentan, además de concurrir a la suscripción del presente contrato de buena fe, encontrándose libres de dolo, violencia, error, lesión o cualesquiera otros vicios en su consentimiento, con el propósito de obligarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. OBJETO. En términos del artículo 2,296 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua, por virtud de la suscripción del presente contrato el **ARRENDADOR** concede el uso y goce temporal del **INMUEBLE** a favor del **MUNICIPIO**, institución que acepta expresamente que se le conceda el uso y disfrute del mismo en arrendamiento, por el período comprendido entre el **23 veintitrés de Enero al 31 treinta y uno de Diciembre de 2019 dos mil diecinueve**, dándose por recibido de su posesión con esta misma fecha en el estado que se encuentra.

SEGUNDA. PRECIO. La renta estipulada por el uso y goce temporal del **INMUEBLE** por parte del **MUNICIPIO**, en atención a lo dispuesto por el artículo 2,298 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua, será la cantidad mensual de **\$25,334.40 M.N. (VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL)**, menos la cantidad de **\$2,184.00 (DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** retención del 10% (diez por ciento) correspondiente al Impuesto Sobre la Renta, dando el total de **\$23,150.40 M.N. (VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL)**, la cual incluye el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (En lo sucesivo la "**RENTA**").

Tomando en consideración que el arrendamiento del **INMUEBLE** será por un período del **23 veintitrés de Enero al 31 treinta y uno de Diciembre de 2019 dos mil diecinueve.**, el **MUNICIPIO** se obliga a pagar por concepto del presente contrato la cantidad total de **\$277,804.80 M.N. (DOS CIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 80/100 M.N.)**.

TERCERA. TIEMPO, LUGAR Y FORMA DE PAGO. La **RENTA** deberá ser pagada a favor del **ARRENDADOR**, dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha de presentación del comprobante descrito en la Cláusula siguiente, mediante transferencia electrónica, realizada por la Subdirección de Egresos ubicada en el Circulo del Reloj Publico Oriente s/n Palacio Municipal, en la Ciudad de Delicias, Estado de Chihuahua.

CUARTA. COMPROBANTES DE PAGO. A fin de que el **MUNICIPIO** se encuentre en la posibilidad de pagar la **RENTA**, el **ARRENDADOR** deberá expedir a favor del **MUNICIPIO** el comprobante respectivo, mismo que deberá reunir los requisitos fiscales contemplados por la legislación fiscal vigente y aplicable al momento del pago.

QUINTA. REPARACIONES NECESARIAS Y ORDINARIAS. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2,311, fracción III, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua, el **ARRENDADOR** se compromete a realizar las reparaciones mayores que sean necesarias sobre el **INMUEBLE**, con el propósito de conservarlo en las mismas condiciones en que se encuentra en esta fecha durante todo el tiempo que dure el presente arrendamiento. El **MUNICIPIO** se obliga a poner en conocimiento del **ARRENDADOR**, a la brevedad posible, la necesidad de dichas

reparaciones, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión cause, según dispone el artículo 2,314 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

El **MUNICIPIO** se obliga a efectuar las reparaciones de deterioros originados por el uso normal del inmueble y que hayan sido causados por él o por las personas a las que permita el uso del **INMUEBLE**, según dispone el artículo 2,343 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

SEXTA. OBRAS Y MEJORAS. El **ARRENDADOR** entrega el **INMUEBLE** al **MUNICIPIO** en el estado en el que se encuentra a la fecha, concediendo desde ahora a favor de este último la autorización necesaria para que desarrolle las obras y mejoras que sean necesarias, exceptuando aquéllas que puedan afectar la estructura y fachada del **INMUEBLE**.

Las **PARTES** acuerdan expresamente que la totalidad de las obras y mejoras que realice el **MUNICIPIO** sobre el **INMUEBLE**, incluyendo las que realice con el propósito de adecuarlo para el fin al que será destinado, pasarán a formar parte del patrimonio del **ARRENDADOR** al término del presente contrato, salvo aquellas que sean susceptibles de retirarse previa autorización de el **ARRENDADOR** al momento de la terminación de este instrumento. El **ARRENDADOR** solamente estará obligado al pago de las mismas cuando así se haya convenido expresamente con anterioridad a su realización, en términos del artículo 2,322 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

SÉPTIMA. SUMINISTRO DE SERVICIOS. Queda expresamente convenido que la totalidad de los gastos que se causen por concepto del suministro de electricidad, agua, teléfono, gas, entre otros servicios instalados en el **INMUEBLE**, sean cubiertos por el **MUNICIPIO**, demostrando los pagos respectivos con los comprobantes correspondientes, copias de los cuales deberán ser entregados al **ARRENDADOR** cuando así lo solicite. La obligación anterior subsistirá aún y cuando algunos de los servicios suministrados en el **INMUEBLE** se encuentren contratados a favor del **ARRENDADOR**.

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El **ARRENDADOR** se compromete, en adición al resto de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a:

1. No estorbar, de manera alguna, el uso del **INMUEBLE**, ni a mudar su forma, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, al tenor de los artículos 2,311, fracción IV, y 2,313 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua;
2. Garantizar el uso o goce pacífico del **INMUEBLE** por todo el tiempo de que dure el contrato, en cumplimiento del artículo 2,311, fracción V, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua;
3. Responder de los daños y perjuicios que sufra el **MUNICIPIO** por los defectos o vicios ocultos del **INMUEBLE**, al tenor del artículo 2311, fracción VI, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua;
4. Responder de los daños y perjuicios en caso que el **MUNICIPIO** sufra la evicción total o parcial del **INMUEBLE**, y;
5. A cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua impone a los arrendadores de fincas urbanas.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO. El **MUNICIPIO** se compromete, además del resto de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a:

1. Pagar en forma y tiempo las contraprestaciones estipuladas por el uso del **INMUEBLE**, en cumplimiento del artículo 2,324, fracción I, del Código Civil para el Estado de Chihuahua;
2. Utilizar el **INMUEBLE** exclusivamente para el fin descrito en la Declaración I, punto número 3 anterior, según el artículo 2,324, fracción III, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua;
3. Realizar regularmente el aseo del **INMUEBLE**, a fin de mantenerlo en las mejores condiciones de limpieza posibles;
4. Abstenerse de introducir en el **INMUEBLE** sustancias explosivas o inflamables que constituyan un riesgo para cualquier persona;
5. Abstenerse de introducir en el **INMUEBLE** objetos que por su peso rebasen el límite de carga del piso;
6. Abstenerse de instalar en el **INMUEBLE** equipo eléctrico o electrónico que sobrecargue las líneas de corriente eléctrica;
7. Evitar que se realicen dentro del **INMUEBLE** actos ruidosos, insalubres, molestos, dañinos, perjudiciales o ilegales;
8. Sujetarse a los parámetros que determine el **ARRENDADOR** para la rotulación o instalación del anuncio correspondiente;
9. Responder de los daños y perjuicios que el **INMUEBLE** sufra por su culpa o negligencia, la de sus trabajadores, empleados, visitantes o usuarios, en cumplimiento al artículo 2324, fracción II, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua;
10. Cumplir con los gastos por concepto de cuotas de mantenimiento y administración del Condominio, así como cualquier otra cuota ordinaria y extraordinaria que acuerde la Asamblea General de Condominios, Comité de Vigilancia o el Administrador.
11. Dentro de los quince siguientes días a la fecha de la recepción de los inmuebles arrendados para los casos de temblor, incendio, explosión, inundaciones, manifestaciones de huelga o cualquier otro evento que pueda dañar la propiedad, se obliga a contratar una póliza de seguro para protección de sus contenidos. La cobertura de los seguros deberá incluir así mismo, el pago de las rentas en los términos del presente contrato.
12. Dar aviso al **ARRENDADOR** en el breve término posible, atendiendo al artículo 2,318 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua, de cualquier usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare contra el **INMUEBLE**, ya que en caso de no hacerlo será responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por este motivo, y;
13. A cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua impone a los arrendatarios de fincas urbanas.

DÉCIMA. SUBARRENDAMIENTO. El **MUNICIPIO** se compromete a no subarrendar, ni a ceder a terceras personas, parcial o totalmente, el uso del **INMUEBLE**, a menos de que cuente con el

consentimiento por escrito del **ARRENDADOR**. En caso de hacerlo sin dicha autorización, el **MUNICIPIO** será responsable solidariamente con el subarrendatario o subarrendatarios respectivos por los daños y perjuicios causados al **ARRENDADOR**, según dispone el artículo 2,377 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

DÉCIMA PRIMERA. DURACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA. Las **PARTES** convienen que la duración del presente contrato comenzará el **23 veintitrés de Enero** y terminará el **31 treinta y uno de Diciembre de 2019 dos mil diecinueve**.

No obstante lo anterior, cualquiera de las **PARTES** podrá dar por terminado anticipadamente este contrato sin responsabilidad alguna, previo aviso por escrito otorgado con 30 (treinta) días naturales de anticipación. La adopción de esta medida por alguna de las **PARTES** no las liberará del cumplimiento de las obligaciones que deban honrar con anterioridad a la fecha de terminación definitiva del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN. Las **PARTES** acuerdan que, en caso que alguna de ellas incumpla alguna de las obligaciones asumidas por virtud de la suscripción del presente instrumento, y no subsane dicho incumplimiento en el transcurso de el plazo de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que la **PARTE** afectada le demande su cumplimiento por escrito, esta última tendrá derecho a exigir el cumplimiento forzoso de la obligación incumplida, por un lado, o la rescisión del contrato, por otro, así como el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que el incumplimiento haya causado, en ambos casos.

La rescisión de este contrato por los motivos anotados no liberará a ninguna de las **PARTES** del cumplimiento de las obligaciones que deban realizarse con anterioridad a la fecha efectiva de rescisión.

DÉCIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Ante el advenimiento de alguna causa o circunstancia que razonablemente pueda ser considerada como Caso Fortuito o evento de Fuerza Mayor, misma que impida a cualquiera de las **PARTES** el cumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas por virtud de la suscripción del presente instrumento, éste podrá darse por terminado por anticipado y de forma inmediata por cualquiera de las **PARTES**, notificando dicha circunstancia a la otra dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que haya ocurrido la causa o circunstancia mencionada. En tal supuesto, las **PARTES** se obligan a saldar las cantidades pendientes de pago a la brevedad posible.

DÉCIMA CUARTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. Las **PARTES** acuerdan expresamente y de buena fe que, al término de la vigencia de este contrato, ya sea por terminación o rescisión del mismo, el **MUNICIPIO**, sin necesidad de resolución judicial o administrativa alguna, entregue al **ARRENDADOR** la posesión del **INMUEBLE**.

DÉCIMA QUINTA. RELACIONES LABORALES. Para el cumplimiento de las obligaciones que cada una de las **PARTES** contrae por virtud de la suscripción de este contrato, manifiestan que actuarán como entidades totalmente independientes, por lo que bajo ningún motivo deberá entenderse que existe una relación de carácter laboral entre ellas, descartando la posibilidad de la aplicación de la legislación laboral y de seguridad social vigente.

En consecuencia, las **PARTES** bajo ningún supuesto podrán comprometer a la otra en convenio o contrato alguno, ni contratar empleados o trabajadores en nombre o representación de su contraparte.

En cuanto a sus respectivos trabajadores y empleados, las **PARTES** manifiestan que no existe relación laboral alguna entre los trabajadores y empleados del **MUNICIPIO** con el

ARRENDADOR, ni entre los propios de éste con aquél. Así, las **PARTES** manifiestan ser los patrones de sus respectivos trabajadores y empleados en cumplimiento de la legislación laboral y de seguridad social vigente y aplicable, siendo las únicas y exclusivas responsables por lo que respecta a las obligaciones laborales y de previsión social a ser cumplidas a favor de dichos sujetos.

Consecuentemente, las **PARTES** se obligan a liberar a la otra de cualquier responsabilidad laboral o de seguridad social que pudiera imputárseles en contravención a esta Cláusula con relación a sus respectivos trabajadores y empleados, en términos de la legislación laboral y de seguridad social vigente y aplicable.

DÉCIMA SEXTA. CESIÓN. Las **PARTES** convienen en que ninguna de ellas estará en la posibilidad de transmitir o ceder en forma alguna los derechos y obligaciones derivados de la suscripción de este contrato, a menos que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra.

DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIOS, TELÉFONOS Y PERSONAS DE CONTACTO. Las **PARTES** convienen que, para todo lo referente a la ejecución y cumplimiento de los términos y condiciones del presente instrumento, así como para efectuar los avisos, notificaciones y demás comunicaciones en relación con el mismo, señalan como sus domicilios y teléfonos de contacto los siguientes:

El **MUNICIPIO**:

**C.P. JUAN CARLOS HERNANDEZ
HERNANDEZ**
Avenida 1ª y Calle 2ª Oriente No. 112
Colonia Centro
Ciudad de Delicias
Estado de Chihuahua

El **ARRENDADOR**:

C. FRANCISCO VALENZUELA GARCIA

En caso de cambio de domicilio, las **PARTES** convienen en notificar a la otra sobre tal circunstancia con cuando menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que efectivamente sea realizado el cambio. El incumplimiento de la obligación descrita implicará que los avisos, notificaciones o comunicaciones entregados en el domicilio original de la **PARTE** que realice el cambio, surtirán todos los efectos legales a favor de la **PARTE** que no haya sido notificada oportunamente, a partir de la fecha de entrega y mientras subsista el incumplimiento.

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIONES. Los términos y condiciones del presente instrumento solamente podrán ser modificados por virtud de la suscripción de convenios modificatorios entre las **PARTES**. A dichos convenios deberán agregarse como anexos copia simple de este contrato, buscando una completa interpretación de los términos y condiciones que las **PARTES** hayan acordado.

DÉCIMA NOVENA. LEY APLICABLE. El presente instrumento se regirá y será interpretado de conformidad con el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua, entre otras disposiciones legales vigentes y aplicables en los Estados Unidos Mexicanos.

VIGÉSIMA. JURISDICCIÓN. En caso de que surjan cualesquiera controversias relacionadas con la validez, intención, interpretación, ejecución o cumplimiento de este contrato, las **PARTES** se obligan a intentar, de buena fe, la resolución amigable de las mismas a través de negociaciones privadas, a ser desarrolladas dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que alguna de ellas haya notificado a la otra sobre la existencia de tales diferencias.

De no ser posible la amigable resolución de las controversias en el plazo descrito, las **PARTES** acuerdan expresamente someter las mismas ante los Tribunales comunes del Distrito Judicial Abraham González, en la Ciudad de Delicias, Estado de Chihuahua, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción o fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualesquiera otras circunstancias.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE DELICIAS, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 23 VEINTITRES DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.

POR EL **MUNICIPIO**:




LIC. ELISEO COMPEAN FERNANDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. MANUEL VILLANUEVA VILLA
SECRETARIO MUNICIPAL



C.P. ALBERTO ARAGON RUIZ
DIRECTOR DE FINANZAS Y ADMINISTRACION



**C.P. JUAN CARLOS HERNANDEZ
HERNANDEZ**
JEFE ADMINISTRATIVO DE LA COORDINACIÓN
DE SALUD MUNICIPAL



C. DANIEL TORRES CHAVEZ
REGIDOR DE HACIENDA Y PLANEACION

POR "EL ARRENDADOR":



DR. FRANCISCO VALENZUELA GARCIA
POR SU PROPIO DERECHO