CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE LA JUVENTUD REGIA, INSTITUCION PUBLICA DESCENTRALIZADA MUNICIPAL DE MONTERREY, NUEVO LEON, A TRAVES DE SU REPRESENTANTE EL C. JESSICA ALEJANDRA ZAMARRIPA LEAL, EN DELANTE "EL ARRENDATARIO" Y POR LA OTRA LAS PERSONAS FÍSICAS C. ADÁN DE LA O. VÁZQUEZ Y ESTELA MAYORGA SOLIS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "LOS ARRENDADORES", AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

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

1.-Declara **"EL ARRENDATARIO":**

I.1.- Que la creación de **"EL ARRENDATARIO"** fue aprobada por el H. Congreso del Estado de Nuevo León, de acuerdo al decreto número 88 publicado en el periódico oficial del Estado el día 9 de mayo de 2007, como consta en la Escritura Pública número 1853, Libro 3, Folio 004409.

I.2.- Que en términos de los artículos 1, 5, 6, 25, 26 fracciones I, III, VI y demás relativos del Reglamento Orgánico del Instituto de la Juventud Regia de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el representante tiene la legítima representación del Instituto, así como la personalidad jurídica para intervenir en el presente convenio, así como con el nombramiento expedido por el Presidente Municipal de Monterrey, contenido en el oficio número PM-NM-07/2021, de fecha 30 de septiembre de 2021

1.3.- Que entre los objetivos de **"EL ARRENDATARIO"** se encuentran los siguientes: Llevar a cabo programas, acciones, actividades y gestiones que favorezcan a los jóvenes, en función de sus principales necesidades y problemáticas, a fin de proporcionar herramientas para fomentar su desarrollo integral. Representar los intereses de la juventud regia ante los diferentes organismos públicos y privados, en busca de mejores beneficios. Procurar la integración y participación de los jóvenes, en las distintas áreas de desarrollo humano, en materia laboral, política, de expresión cultural, deportiva, artística, educativa, científica, tecnológica, recreativa, de integración social y en especial aquéllas encaminadas a contribuir a su pleno desarrollo.

1.4.- Que con el propósito de optimizar el funcionamiento del Instituto de la Juventud Regia, 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.

1.5.- Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyente IJR070509Q24, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

1.6.- Que, para los efectos del presente instrumento, señala como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. Para el cumplimiento de obligaciones lo será en el ubicado en la c[redacted]

2.- Declaran **"LOS ARRENDORES":**

2.1.- Que son dueños y legítimos propietarios del bien inmueble ubicado en la calle Washington número 884, centro de Monterrey, Nuevo León. Dicha finca se encuentra construida en un terreno en forma

irregular ubicado en la manzana circundada por las calles de Washington al norte; 5 de mayo y al sur; Dr. Coss al poniente y Diego de Montemayor al oriente; teniendo las siguientes medidas y colindancias:8.23 ocho metros treinta y ocho centímetros al norte y a la calle Washington;6.702 seis metros setecientos dos milímetros al sur y colinda con propiedad de los señores Pedro Lozano y José María Tijerina; 59.289 cincuenta y nueve metros doscientos ochenta y nueve milímetros al oriente y colinda con propiedad de los señores Aida Martínez, Aurora Martínez, Agustín Elizondo, David Treviño y Gerardo de la Garza ; y 59.078 cincuenta y nueve metros setenta y ocho milímetros al poniente y colinda con la propiedad del señor José Martin Tijerina. Con una superficie de 446.35 M2 cuatrocientos cuarenta y seis metros treinta y cinco centímetros cuadrados. Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1982, volumen 228, Libro 51, Sección I Propiedad de fecha 14 de abril de 1994.

22.- Que el C. Adán de la O. Vázquez, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes [redacted], expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

23.- Que, para los efectos legales correspondientes, el C. Adán de la O. Vázquez, se identifica con credencial de elector [redacted] expedida por el Instituto Federal Electoral, ahora Instituto Nacional Electoral, misma que contiene rasgos fisonómicos que coinciden con las del compareciente.

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

25.- Que señalan domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, ubicado en la calle [redacted]. Que expuesto lo anterior, las partes han revisado lo establecido en este contrato, reconociendo la capacidad y personalidad jurídica con la 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, enriqueciendo ilegitimo, error, violencia ni vicios en el consentimiento, sujetándose a las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.-OBJETO:**"LOS ARRENDADORES"** a la firma del presente contrato otorgan el uso y goce a **"ARRENDATARIO"** DE **"EL INMUEBLE"** ubicado en la Calle Washington numero 884 oriente , planta baja, del centro de Monterrey , Nuevo León ,Dicha finca tiene una superficie de terreno de 446.35M2 cuatrocientos cuarenta y seis metros treinta y cinco centímetros cuadrados, con todas sus mejoras , en la inteligencia de que será utilizado única y exclusivamente como oficinas del Instituto de la Juventud Regia, dándose por recibido el inmueble a su entera satisfacción y en óptimas condiciones de servir el uso que lo destina , reuniendo todas las necesidades de higiene y salubridad.

SEGUNDA.- RENTA:**"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a **"LOS ARRENDADORES"** por concepto de renta mensual de inmueble objeto del presente instrumento la cantidad de $23,584.91 (veintitrés mil quinientos ochenta y cuatro pesos 00/100M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado y menos las retenciones correspondientes, manifestando para ello **"LOS ARRENDADORES"** su absoluta y entera conformidad. Los días de pago serán los días 11-once de cada mes.

TERCERA.- VIGENCIA: Ambas partes acuerdan, que la vigencia del presente contrato comenzará a correr a partir de la suscripción del mismo para concluir el día 31-treinta y uno de diciembre del 2021 - dos mil veintiuno.

CUARTA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO: **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a instrumento de pago mediante transferencia electrónica ala clave [redacted] de la institución de nominada BBVA

Bancomer , S.A., Institución de Banca Múltiple , grupo Financiero BBVA , de la cual es titular el C. Adán de la O. Vázquez ; previo pago ,**"LOS ARRENDADORES"** deberán de presentar de forma mensual dentro de los primeros 05- cinco días hábiles del mes, la documentación completa y debidamente requisita da para realizar el pago correspondiente, consistente en la factura original a favor del Instituto, en el que se deberá describir el Impuesto al Valor Agregado desglosado y los descuentos, que en su caso sean otorgados, pudiendo optar por el envío de un correo electrónico con dicha documentación. Como lugar de pago y de cumplimiento de demás obligaciones, el ubicado en la calle [redacted]. Dicha documentación deberá presentarse en las oficinas de **"EL ARRENDATARIO"** en caso de que **"LOS ARRENDADORES"** no presente en tiempo y forma la documentación requerida, la fecha de pago se recorrerá el mismo de días que dura el retraso.

QUINTA.- USO DEL INMUEBLE:**"LOS ARRENDADORES"** declaran y garantizan a **"EL ARRENDATARIO"** que **"EL INMUEBLE"** cuenta con todas las licencias, permisos autorizaciones necesarios a fin de establecerse en el para la realización del objeto y fines señalados anteriormente, por lo que **"LOS ARRENDADORES"** se obliga a mantener la paz a salvo a **"EL ARRENDATARIO"** 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 indemnizar y responder de los daños y perjuicios y gastos que causen a **"EL ARRENDATARIO"** por dichos conceptos.

SEXTA.- SUBARRENDAMIENTO:**"LOS ARRENDADORES",** por medio de este instrumento y en forma especial y expresa prohíben a **"EL ARRENDATARIO"** 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 ARRENDATARIO"**, se construirá 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 este y al subarrendatario, el pago de daños y perjuicios. Por otra parte, **LOS ARRENDADORES"** no podrán ceder los derechos y obligaciones del presente contrato a terceros sin el consentimiento previo y por escrito otorgado por **"EL ARRENDATARIO".**

SEPTIMA.- ESTADO DEL "INMUEBLE**": "LOS ARRENDADORES"** se obligan 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 de **"EL ARRENDATARIO".**

Por su parte, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a dar aviso a **"LOS ARRENDADORES"** de toda situación que afecte o pueda afectar al **"AL INMUEBLE"** o a los derechos de los **"LOS ARRENDADORES",** para que este ocurra la prevención del daño o en su caso, a la reparación.

Por otro lado, al término de la vigencia del contrato **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a dar aviso a **"LOS ARRENDADORES"** de toda situación que afecte o pueda afectar al **"INMUEBLE"** o a los derechos de **"LOS ARRENDADORES"** 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 ARRENDATARIO"** 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 periodo de gracia de 10-diez días posteriores para retirar las mejoras y adecuaciones que hubiere realizado en **"EL INMUEBLE".**

OCTAVA.- RENUNCIA DE DERECHOS: En congruencia con las demás estipulaciones de este contrato, **"LOS ARRENDADORES"** renuncian a los derechos que pudieran corresponderle por lo dispuesto en los artículos 2329,2335,2336,2337y 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.

NOVENA.- IMPUESTOS: Ambas partes acuerdan que los impuestos y derechos federales o locales que se causen, derivados de la realización del presente, instrumentos jurídicos serán erogados por **"LOS ARRENDADORES"** y **"EL ARRENDATARIO"** solo cubrirá el impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la Ley vigente en la materia.

DECIMA.- DAÑOS Y PERJUICIOS:**"EL ARRENDATARIO"** 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 articulo 2329 y demás relativos del Código Civil del Estado, además quedará rescindido automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puedan seguir utilizando el inmueble arrendado.

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

DECIMA SEGUNDA.- SERVICIOS BASICOS 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"** a partir de la vigencia del presente instrumento, por lo que el pago de dichos servicios hasta antes de la vigencia del contrato, serán por cuenta de **"LOS ARRENDADORES"**

DECIMA TERCERA.- OBLIGACIONES: **"EL ARRENDATARIO"** 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 ARRENDATARIO"**.

c) A dar aviso a "LOS ARRENDADORES" 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 determinación del mismo.

DECIMA CUARTA.-OBLIGACIONES:**"LOS ARRENDADORES"** se obligan a:

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 obstaculizar 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 pacifico del bien arrendado por todo el tiempo del contrato o de su prorroga 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.

DECIMA QUINTA.- RELACION 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 ARRENDATARIO"** no tendrá relación alguna de carácter laboral con dicho personal y por lo mismo, **"LOS ARRENDADORES"** lo exime de toda responsabilidad o reclamación que pudiera presentarse en materia de trabajo y seguridad social.

DECIMA SEXTA.- TERMINACION ANTICIPADA: Ambas partes acuerdan que **"EL ARRENDATARIO"** podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente, mediante aviso por escrito a **"LOS ARRENDADORES"** con 10-diez días naturales de anticipación sin responsabilidad económica para **"EL ARRENDATARIO"** y sin necesidad de declaración judicial o consentimiento de los **"ARRENDADORES"**.

DECIMA SEPTIMA.- PENA CONVENCIONAL: En caso de rescisión del presente contrato por parte de **"LOS ARRENDADORES"** quedan obligados a indemnizar a este, 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 a cubierto a **"EL ARRENDATARIO"** las mencionadas cantidades, se generan intereses moratorios a razón de una tasa del 6% anual, sobre saldos insolutos.

DECIMA OCTAVA.- DERECHO DE PRORROGA: Una vez terminada la vigencia del presente contrato, si **"EL ARRENDATARIO"** quisiera prorrogar la vigencia del mismo, deberá de contar con autorización expresa y por escrito de **"LOS ARRENDADORES".**

DECIMA NOVENTA.- NOTIFICACIONES: Para todo lo relativo al presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los descritos en las declaraciones del presente instrumento y 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 efectos de este contrato, el correo electrónico del cual pueden ser enviadas las facturas por parte de "**LOS ARRENDADORES"**, para su iniciar su trámite de pago, es el autorizado por los mismos arrendadores: [redacted]m. De igual manera, el correo para recibir dichas facturas por parte del **"ARRENDATARIO"** es: juventudregia1618@gmail.com.

VIGESIMA.- 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 en caso fortuito o de fuerza mayor.

VIGESIMA 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 las partes.

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

VIGESIMA TERCERA.- INTEGRIDAD DEL CONTRATO: Las partes manifiestan que el presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con la relación al objeto del presente instrumento, por lo que no surtirán afectos legales cualquier 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.

VIGESIMA 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 podrán 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 ARRENDATARIO"** y **"LOS ARRENDADORES"** es la generada por los compromisos que se derivan del clausulado del presente contrato.

VIGESIMA QUINTA.- NORMATIVIDAD: Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente contrato, a todas 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.

VIGESIMA 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 fueron 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 invadirlo, lo firman de conformidad por cuadruplicado el día 01- uno de octubre de 2021-dos mil veintiuno, en la ciudad de Monterrey Nuevo León.

POR "EL ARRENDATARIO"

C. JESSICA ALEJANDRA ZAMARRIPA LEAL

REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO DE LA JUVENTUD REGIA, INSTITUCION PÚBLICA DESCENTRALIZADA MUNICIPAL DE MONTERREY, NUEVO LEON.

POR "LOS ARRENDADORRES"

LIC. JUAN GABRIEL MORENO RODRÍGUEZ

Apoderado Jurídico de ADÁN DE LA O y VAZQUEZ ESTELA MAYORGA SOLIS

TESTIGOS

FIRMA

Nombre:_____
Tel._____
Dirección: _____

FIRMA

Nombre:_____
Tel._____
Dirección: _____