



SANTIAGO

MUNICIPIO DE SANTIAGO  
NUEVO LEÓN

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. SERGIO CAVAZOS VILLARREAL, EN SU CARÁCTER DE TUTOR DEL C. HÉCTOR FÉLIX CAVAZOS SALAZAR, Y LA C. MARÍA AZUCENA VILLARREAL VILLARREAL, EN LO SUCESIVO "LA PARTE VENDEDORA", Y POR OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE SANTIAGO, NUEVO LEÓN, REPRESENTADO POR LOS C.C. ING. JAVIER CABALLERO GAONA, PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JORGE ALBERTO ESPRONCEDA TAMEZ, SÍNDICO SEGUNDO, LIC. HÉCTOR G. CHÁVARRI DE LA ROSA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. RAPHAEL MARTÍNEZ GONZALES, TESORERO MUNICIPAL, Y LIC. JORGE ALBERTO FLORES TAMEZ, SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO, EN LO SUCESIVO "LA PARTE COMPRADORA", AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

### ANTECEDENTES

- 1.- El Municipio de Santiago y el C. Héctor Félix Cavazos Salazar celebraron un contrato de comodato con fecha 1 de mayo del 2006, debidamente ratificado el 2 de mayo del 2006, ante la fe del Lic. José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público número 136 con ejercicio en el Municipio de Santiago, Nuevo León, mediante el cual el C. Héctor Félix Cavazos Salazar, en su carácter de comodante, otorgó el uso y disfrute gratuito a favor del Municipio de Santiago de inmuebles ubicados en la Calle 21 de Marzo, entre las calles de Mina y Francisco Cavazos, Colonia Santa Rosalía en el mismo Municipio, identificados como Polígono 1 de 11,036.377m<sup>2</sup> con expediente catastral 62-000-054 y Polígono 2 de 17,057.67m<sup>2</sup> con expediente catastral 01-141-012.
- 2.- Se estipuló en el contrato de comodato en mención que el C. Héctor Félix Cavazos Salazar, en su calidad de comodante, otorgaba a favor del Municipio de Santiago el uso de los bienes inmuebles ya descritos, con el objeto de utilizarlos única y exclusivamente para canchas deportivas.
- 3.- Así mismo se pactó una vigencia de dicho contrato de comodato con inició el día 1-uno de mayo del 2006-dos mil seis, para concluir el día 30-treinta de abril del 2016-dos mil dieciséis, según se establece en su cláusula cuarta; sin embargo, al permanecer bajo la posesión del Municipio de Santiago los inmuebles descritos, sin oposición alguna del comodante, a la fecha de celebración de esta compraventa privada, su uso y disfrute gratuito se convalida por la "LA PARTE VENDEDORA".
- 4.- Mediante sentencia definitiva de fecha 18 de diciembre del 2014, dictada dentro del expediente judicial número 1351/2014 relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Declaración de Estado de Incapacidad y Nombramiento de Tutor del C. Héctor Félix Cavazos Salazar, tramitado ante el Juez Tercero de lo Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado, se designó como Tutor del Sr. Héctor Félix Cavazos Salazar al C. Sergio Cavazos Villarreal.

*Maria Azucena Villarreal*



## DECLARACIONES

### I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", por conducto de su representante:

I.1.- Que su representado es legítimo propietario de un inmueble identificado como Polígono 1 ubicado en la calle 21 de Marzo s/n, Colonia Santa Rosalía de este Municipio de Santiago, Nuevo León, cuyo expediente catastral es el número 62-000-054, cuya superficie total es de 11,036.377 m<sup>2</sup>.

*María Azucena Villarreal Villarreal*  
Esta propiedad se localiza en la Congregación del Huajuquito, Municipio de Santiago, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Abriendo el polígono, del punto 4 al 5 con rumbo NW65°16'03" mide (57.91) metros, del punto 5 al punto 6 con rumbo NW61°16'00" mide (73.03) metros a colindar por estos rumbos con propiedad de la señora Yolanda García Hernández, del punto 6 al punto 7 con rumbo SE10°59'49" mide (13.63) metros, del punto 7 al punto 8 con rumbo SW0°25'14" mide (17.16) metros del punto 8 al punto 9 con rumbo SW5°10'00" mide (38.02) metros, del punto 9 al punto 10 con rumbo SE24°05'29" mide (8.43) metros del punto 10 al punto 11 con rumbo SW48°38'52" mide (6.12) metros, del punto 11 al punto 12 con rumbo SW19°15'27" mide (13.98) metros, del punto 12 al punto 13 con rumbo SW1°44'14" mide (5.77) metros del punto 13 al 14 con rumbo SE2°25'54" mide (36.58) metros a colindar por estos rumbos con propiedad del señor Cosme García García, acequia de desagüe de por medio, del punto 14 al punto 15 con rumbo SE45°02'10" mide (2.25) metros del punto 15 al punto 16 con rumbo SE66°06'53" mide (52.84) metros a colindar por estos rumbos con la señora Arcelia García Hernández, y del punto 16 al punto 1 con rumbo NE36°16'28" mide (118.74) metros a colindar por este rumbo con la calle 21 de Marzo, teniendo una superficie total de (11,036.377) metros cuadrados.

Dicho predio, que forma parte de un inmueble de mayor extensión, se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Oficina en Montemorelos, bajo el No. 349, Volumen IV, Libro VI, Sección I Propiedad, Unidad Santiago, con fecha 11 de agosto de 1975, mismo que fue objeto de rectificación de medidas inscrita bajo el número 99 volumen I, Libro XX, Sección Auxiliar, Unidad Santiago, del 24 de julio de 1995.

I.2.- Que el C. Héctor Félix Cavazos Salazar y la C. María Azucena Villarreal Villarreal contrajeron nupcias bajo el régimen de sociedad conyugal, como lo acreditan con copia certificada del acta de matrimonio número 20, bis 0, foja 20, libro 1, tomo 1, de fecha 22 de julio del año de 1961, ante el Oficial Primero del Registro Civil, con residencia en Hidalgo, Nuevo León, motivo por el cual comparece a la formalización del presente acto jurídico traslativo de dominio.



SANTIAGO

AYUNTAMIENTO  
UNIDOS POR EL BIEN COMÚN

I.3.- Que el C. Héctor Félix Cavazos Salazar, se encuentra en estado de interdicción, por lo que con el carácter de Tutor cuenta con autorización judicial para la enajenación del bien inmueble de que se trata, mediante resolución definitiva de fecha 30 de marzo del 2017, dictada por el Juzgado Séptimo de Juicio Familiar Oral del Primer Distrito Judicial en el Estado de Nuevo León dentro del expediente 793/2016, en la que se establece que su venta deberá llevarse a cabo fuera de remate.

I.4.- Que cuenta con capacidad de goce y de ejercicio para obligarse en los términos del presente contrato, señalando como domicilio convencional el ubicado en calle Presa Falcón número 216, Colonia Pescadores, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, C.P. 67320, identificándose el Tutor con Credencial para Votar número 2089023046646 expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral, actualmente Instituto Nacional Electoral.

*Maria Guadalupe Villanueva*  
**II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA", a través de sus representantes:**

II.1.- Que en los términos de lo dispuesto en el artículo 115, fracciones I y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 118, 119, y 120 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los artículos 2, 4, 17, 34, 35, apartado B, fracción III, 92 fracciones I y II, 97, y 99 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los artículos 9 fracción IX, 10, 13, 14, 15 Y 18 del Reglamento Orgánico del Gobierno y Administración Pública Municipal de Santiago, Nuevo León, tienen la legítima representación del Municipio, así como la personalidad jurídica para intervenir en el presente instrumento legal.

II.2.- Que el Municipio de Santiago cuenta con Registro Federal de Causantes MSN-930129-PN9 expedido por el Servicio de Administración Tributaria, Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

II.3.- Que los egresos que se lleguen a originar con motivo de las obligaciones que se contraen en este contrato, serán aplicados con recursos federales, estatales o municipales y cuya suficiencia presupuestal sea acreditada por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

*del*  
II.4.- Que con el propósito de optimizar el funcionamiento de las distintas dependencias del Gobierno y Administración Pública Municipal de Santiago y de esa forma cumplir con sus atribuciones, se requiere celebrar el presente contrato de compraventa de bien inmueble para continuar con el desarrollo social de los habitantes del Municipio de Santiago, cumpliendo con fines de interés público.

II.5.- Que a la fecha de suscripción de este contrato se encuentra en plena posesión material del lote de terreno objeto de esta operación, descrito en el apartado de antecedentes como Polígono 1 y una superficie de 11,036.37m<sup>2</sup>, con expediente



catastral 62-000-054, por lo que **“LA PARTE VENDEDORA”** en este acto ratifica el uso y disfrute que con antelación ha ejercido **“LA PARTE COMPRADORA”**.

**II.6.-** Que señalan como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones que derivan de este documento, el ubicado en la calle Abasolo, No. 100 esquina con la calle Juárez, Centro de Santiago, Nuevo León, C.P.67300.

**III. Declaran las partes:**

**III.1.-** Que tienen interés en la presente operación traslativa de dominio y manifiestan su entera conformidad con los antecedentes y declaraciones anteriores, por lo que otorgan su consentimiento expreso para obligarse en los términos y condiciones establecidas en este instrumento, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**III.2.-** Que se reconocen mutuamente la personalidad jurídica que ostentan y la de sus representantes legales.

Por lo expuesto, tanto **“LA PARTE VENDEDORA”** como **“LA PARTE COMPRADORA”** acuerdan celebrar el presente contrato privado de compraventa de bien inmueble, sujetando su voluntad conforme a las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.-** **“LA PARTE VENDEDORA”** por medio de este instrumento vende, cede y traspa sin reserva ni limitación alguna, libre de todo gravamen y responsabilidad, a favor de **“LA PARTE COMPRADORA”** el lote de terreno descrito e identificado en la Declaración I.1 del presente contrato, quien lo adquiere con todas sus mejoras, usos, costumbres, servidumbres, anexidades, servicios y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda y pueda corresponder conforme a sus medidas, colindancias y superficie, según lo establecido por el artículo 2184 dos mil ciento ochenta y cuatro del Código Civil vigente para el Estado de Nuevo León.

**SEGUNDA.-** El precio base de esta operación de compraventa de bien inmueble es la cantidad de \$ 16'000,000.00 (DIECISÉIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) y se pagará, en los términos convenidos previamente por **“LA PARTE VENDEDORA”** y **“LA PARTE COMPRADORA”**, a la fecha de protocolización de esta operación ante fedatario público, en cuyo acto **“LA PARTE VENDEDORA”** otorgará el recibo más eficaz que en derecho proceda, para todos los efectos legales a que haya lugar, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1978, 1982 y 2187 del Código Civil para el Estado de Nuevo León invocado.

**TERCERA.-** Las partes manifiestan que el precio estipulado en la cláusula anterior es el justo y legítimo respecto de la superficie de terreno objeto de esta operación,

*Maria Guadalupe...*



renunciando a toda acción proveniente de falta o exceso en el pago del mismo, así como al plazo que para ejercitarla a partir de la fecha de su entrega, según prevén los artículos 2155 y 2156 del citado Código Civil para el Estado de Nuevo León.

**CUARTA.-** Tanto **“LA PARTE VENDEDORA”** como **“LA PARTE COMPRADORA”** declaran que este contrato privado de compraventa de bien inmueble es real, justo y equitativo, no existiendo entre ellos ignorancia, inexperiencia, enriquecimiento ilegítimo, error, dolo, violencia, lesión, ni incapacidad, por cuyo motivo renuncian a toda acción de rescisión, derecho de indemnización, plazo o a cualquier otra excepción que les conceden los artículos 17, 1779, 2121, 2124, 2128, 2131 y 2133 del mismo ordenamiento legal referido.

**QUINTA.-** **“LA PARTE VENDEDORA”** se obliga a responder a favor de **“LA COMPRADORA”**, en relación con el bien inmueble descrito en la Declaración I.1 de este instrumento, al saneamiento para el caso de evicción en toda forma y conforme a derecho, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

**SEXTA.-** Las partes aceptan este contrato en todo su contenido por estar redactado de acuerdo a lo convenido, por lo que **“LA PARTE VENDEDORA”** al momento de la celebración de este acto jurídico hace entrega real y jurídica a **“LA COMPRADORA”** de la propiedad del bien inmueble que se vende y ésta lo recibe a su entera satisfacción, por lo que desde este momento queda a su disposición ya con el carácter de dueño, cumpliendo los requisitos que respecto de la entrega de lo vendido fijan los artículos 2178 y 2182 del Código Civil mencionado.

**SÉPTIMA.-** En caso de generarse el impuesto sobre la renta conforme a la Ley correspondiente, se cubrirá por **“LA PARTE VENDEDORA”** o según se convenga entre las partes, y el impuesto sobre adquisición de inmuebles lo pagará **“LA PARTE COMPRADORA”**, así como demás gastos y honorarios, por virtud de la formalización definitiva de esta operación traslativa de dominio ante fedatario público.

Por cuanto al impuesto predial que corresponde al inmueble que se transmite, **“LA PARTE COMPRADORA”** lo cubrirá a partir de la fecha de celebración de este contrato.

**OCTAVA.-** Las partes que intervienen en este acto son capaces civilmente para contratar y reconocen que el precio pactado corresponde al valor del inmueble objeto del presente contrato y que las condiciones aquí establecidas son plenamente válidas, no existiendo vicio alguno del consentimiento que pueda invalidar lo convenido, estando conformes en que en caso de controversia para su interpretación o cumplimiento, renuncian al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudieran corresponder, sometiéndose expresamente a las leyes y tribunales competentes del Estado de Nuevo León.



Asimismo, manifiesta **"LA PARTE VENDEDORA"** que como consecuencia de la operación traslativa de dominio que se realiza en este acto, se hace responsable de cualquier gravamen, embargo o hipoteca que pudiera recaer en el inmueble que se vende, hasta el momento de su protocolización y debida inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Enteradas las partes del alcance, consecuencia y fuerza legal del presente contrato, lo firman de conformidad por duplicado en Santiago, Nuevo León, el día 14 del mes de noviembre del año 2017.

**"LA PARTE VENDEDORA"**

**C. SERGIO CAVAZOS VILLARREAL**  
 EN SU CARÁCTER DE TUTOR  
 DEL C. HÉCTOR FÉLIX CAVAZOS SALAZAR

*Maria Azucena Villarreal*  
**C. MARÍA AZUCENA VILLARREAL VILLARREAL**

**"LA PARTE COMPRADORA"**

**ING. JAVIER CABALLERO GAONA**  
 PRESIDENTE MUNICIPAL

**LIC. HÉCTOR G. CHAVARRÍ DE LA ROSA**  
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

**LIC. JORGE ALBERTO ESPRONCEDA TAMEZ**  
 SÍNDICO SEGUNDO

**LIC. RAPHAEL MARTINEZ GONZALES**  
 TESORERO MUNICIPAL

**LIC. JORGE ALBERTO FLORES TAMEZ**  
 SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato Privado de Compraventa de Bien Inmueble que celebran por una parte el C. Sergio Cavazos Villarreal, en su carácter de Tutor del C. Héctor Félix Cavazos Salazar, y la C. María Azucena Villarreal Villarreal, y por otra parte el Municipio de Santiago, Nuevo León, con fecha 14 de noviembre del 2017, constando de 6 fojas útiles.