



DICTAMEN DE LAS COMISIONES DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA Y DE ADMINISTRACION DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, EN CUMPLIMIENTO AL ACUERDO NUMERO CINCO, ADOPTADO EN EL PUNTO NUMERO SEIS, DE LA SESION ORDINARIA NUMERO VEINTICUATRO (24), DE FECHA VEINTISEIS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ, MEDIANTE EL CUAL SE MANDATA A LAS CITADAS COMISIONES PARA QUE DICTAMINEN SOBRE LA PROCEDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES Y SUS ANEXOS, A CELEBRARSE CON LA EMPRESA CUALSOL, S. A. DE C. V.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS

Los suscritos regidores Integrantes de las Comisiones de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública en forma conjunta con la Comisión de Administración, y en atención al mandato emitido por el H. Ayuntamiento de Guaymas, en el desahogo del punto número seis, de la Sesión Ordinaria número veinticuatro (24), de fecha 26 de abril del año dos mil diez, mediante el cual se nos mandata para que en forma conjunta, con independencia de las atribuciones que al efecto nos confiere el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Guaymas, Sonora, elaboremos dictamen en relación a la procedencia o improcedencia del contrato de arrendamiento de bienes muebles y sus anexos, a celebrarse con la empresa CUALSOL, S.A. DE C.V. En referencia a lo anterior y en virtud de la obligación y facultad señalada por los artículos 68 fracciones III y V y 73 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y los artículos 89 y 106 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, nos reunimos los integrantes de las Comisiones citadas en el Salón de Cabildo de Regidores en Palacio Municipal, el día 15 de Octubre del 2010, procediendo a la revisión y análisis del expediente de referencia, citando al efecto, los siguientes:

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

R 21 OCT 2010 13:22 **O**
RECIBIDO

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 29 de Abril del 2008, el Ayuntamiento del Municipio de Guaymas, Sonora, suscribió con Arrendadora Financiera Mifel, S. A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, un Contrato de Arrendamiento Financiero Puro respecto de las unidades automotores descritas en los anexos marcados con los números del 1 al 17 de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento en estudio.

2.- El vencimiento del contrato de arrendamiento se pactó para el día 01 de julio del 2009, pactándose que dicho vencimiento sería forzoso para ambas partes.

3.- En la cláusula vigésima séptima del contrato de arrendamiento en comento, se convino que la Arrendataria tendría prioridad ante terceros para adquirir los bienes arrendados, a valor de mercado, condicionado este derecho, a que al vencimiento del contrato se encontrara al corriente en el pago de la totalidad de las obligaciones contraídas a favor de la Arrendadora.

4.- El H. Ayuntamiento de Guaymas, en el desahogo del punto número seis, de la Sesión Ordinaria número veinticuatro (24), de fecha 26 de abril del año dos mil diez, trató lo relacionado con la solicitud de autorización para suscribir Contrato de Arrendamiento de Bienes Muebles, con la Empresa CUALSOL, S.A. de C.V., respecto de los mismos bienes muebles que fueron arrendados a la empresa Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V., cuyo antecedente se cita en el punto uno que antecede.

5.- El desahogo del punto número seis, de la Sesión Ordinaria número veinticuatro (24) citada, concluyó con el acuerdo número 5, mediante el cual, el H. Ayuntamiento de Guaymas, mandata a las comisiones de HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA y de ADMINISTRACION, para que en forma conjunta emitan opinión respecto de la procedencia o improcedencia del contrato de arrendamiento puro, a celebrarse con la empresa CUALSOL, S.A. DE C.V.



6.- Para la elaboración del dictamen solicitado, las comisiones disponen, para su análisis, de la siguiente documentación:

1.- Acta de la sesión Ordinaria número veinticuatro (24).

2.- Contrato de Arrendamiento puro suscrito entre el Ayuntamiento de Guaymas y Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V.

3.- Proyecto de contrato de arrendamiento, cuya procedencia es objeto de análisis, a celebrarse entre el Ayuntamiento de Guaymas y la Empresa CUALSOL, S.A. DE C.V.

4.- Diecisiete (17) facturas que amparan la venta de distintas unidades automotrices, incluyendo una barredora, así como una factura por concepto de gastos administrativos.

5.- Diecisiete (17) anexos, marcados con los números del 1 al 17, relativos a los anexos que contienen los términos y condiciones, del contrato de arrendamiento, suscrito con Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V.

De la documentación en análisis no se desprende el interés jurídico de la empresa CUALSOL, S.A. DE C.V. De igual manera, de la documentación objeto de análisis no se infiere que la referida empresa, tenga el carácter de cesionaria de Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V.

Debido a las gestiones realizadas por las Comisiones actuantes se logró obtener copias simples de las facturas expedidas por Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V., a favor de la Empresa CUALSOL, S.A. DE C.V., mismas que amparan la propiedad de diferentes unidades motrices.

En la documentación que nos fue proporcionada fue omitido el valor de adquisición de las mismas, siendo importante resaltar que la fecha de adquisición de dichas unidades fue el día 21 de mayo del año en curso.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONCLUSION

Una vez analizada la documentación que nos fue proporcionada para su estudio y estar en aptitud de emitir una opinión respecto a la procedencia del contrato de arrendamiento puro a celebrarse entre el Ayuntamiento de Guaymas, Sonora estimamos las siguientes consideraciones:

A).- De la documentación en estudio no se desprende el interés jurídico de la Empresa CUALSOL, S.A. DE C.V. ni se acredita su carácter de cesionaria de Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V.

B).- El Acta de la sesión Ordinaria número veinticuatro (24), donde el Ayuntamiento mandató a las comisiones de HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA y de ADMINISTRACION, la elaboración del presente dictamen, se celebró el día veintiséis de abril de 2010, y los bienes objeto del arrendamiento fueron adquiridos, según facturas, el día 21 de mayo del 2010, esto es, días después de celebrada la cesión, por lo que, al momento de ser mandado el dictamen carecían de interés jurídico y personalidad.

C).- El artículo 2676, del Código Civil para el Estado de Sonora, aplicado por analogía, en lo conducente previene que: Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad de predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad.

De la simple lectura del precepto legal recién citado se desprende que para que nazca la obligación del Ayuntamiento de pagar las rentas al nuevo propietario, es necesario que este le notifique, judicial o extrajudicialmente, ante notario o ante dos testigos, haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, y aun en este supuesto no se le puede exigir al Ayuntamiento la suscripción de un contrato de arrendamiento con el nuevo adquirente.



Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a vertical signature in the middle, and initials 'S' and 'M' at the bottom.

Ahora bien, es innegable la existencia de un Contrato de Arrendamiento Puro, con Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V., en los términos y condiciones a que se contrae el mismo, siendo importante precisar, que si bien es cierto que en dicho contrato se pactó en su cláusula trigésima primera que la Arrendadora tendría en todo tiempo el derecho de ceder y/o descontar con cualquier persona, total o parcialmente los derechos que le corresponden por virtud del referido contrato, también es cierto que dicha cesión debe ser notificada en forma fehaciente e indubitable al Ayuntamiento, y mientras esto no ocurra, cualquier obligación a cargo del Ayuntamiento, derivada del multicitado contrato, será exigible únicamente por su titular Arrendadora Financiera Mifel, S.A. de C.V., no siendo posible jurídicamente la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con persona distinta de esta última, respecto de los mismos bienes muebles arrendados.

Al margen del impedimento legal para la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento puro con la Empresa CUALSOL, S.A. DE C.V., existe el inconveniente que las unidades que pretende arrendar esta empresa, son unidades viejas, en mal estado, y que por sus condiciones físicas no reúnen los requisitos exigidos para la prestación del servicio contratado, resultando obvio que las condiciones físicas actuales de las unidades arrendadas distan mucho de las que presentaban al día 29 de abril de 2008, fecha en que fueron recibidas en arrendamiento, razón por la cual, las condiciones para el arrendamiento no pueden ser las mismas.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DICTAMEN



Considerando los antecedentes del presente dictamen respecto a la procedencia del contrato de arrendamiento puro de bienes muebles a celebrarse entre el Ayuntamiento de Guaymas, Sonora y la Empresa CUALSOL, S.A. DE C.V., los integrantes de las Comisiones de HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA y de ADMINISTRACION estimamos que el mismo resulta totalmente IMPROCEDENTE, con base en argumentos y consideraciones legales hechas valer.

Así mismo no se limita de ninguna manera la posibilidad de contratar con otra empresa que ofrezca a este Ayuntamiento mejores condiciones en cuanto a arrendamientos de bienes muebles.

Así lo decidieron los Integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Administración del H. Ayuntamiento, a los 15 días del Mes de Octubre del 2010, en Guaymas, Sonora.


FRANCISCO JAVIER PONCE VAZQUEZ
PRESIDENTE DE LA COMISION DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.


JORGE ALBERTO VILLASEÑOR LOZANO
SECRETARIO DE COMISION DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.


SILVIA VERONICA ARCE IBARRA
COMISIONADO COMISION DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.


ARTEMISA LARA OROZCO
COMISIONADA COMISION DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.
COMISIONADA COMISION DE ADMINISTRACION


RICARDO HUMBERTO MANJARREZ DURAZO
COMISIONADO DE LA COMISION DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.
COMISIONADO COMISION DE ADMINISTRACION


MARICELA RODRIGUEZ ALCANTAR
PRESIDENTA COMISION ADMINISTRACION.


SUSANA FELIX AGUILAR
SECRETARIA COMISION DE ADMINISTRACION.


ALONSO SALAS AVALOS
COMISIONADO COMISION DE ADMINISTRACION.



2009-2012

GUAYMAS
EQUI-SUSTENTABLE

