

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA SHELNICK, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA CIUDADANA [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MAESTRO RAFAEL RUIZ CORDERO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", ASISTIDO DEL LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTAÑEDA RODRÍGUEZ, SECRETARIO DE GOBERNACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO, Y POR EL LICENCIADO LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, IDENTIFICÁNDOSE A AMBAS COMO "LAS PARTES" CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO, QUIENES CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I.- "EL ARRENDADOR", DECLARA:

I.1.- Que, la persona jurídica denominada SHELNICK, S.A. DE C.V., se encuentra debidamente constituida, según consta en el Instrumento Número [REDACTED]

[REDACTED] otorgada ante la fe del  
Licenciado [REDACTED] Titular de la Notaria Pública Número [REDACTED]  
[REDACTED]

I.2.- Que, la persona moral denominada SHELNICK, S.A. DE C.V., es propietaria del inmueble resultante de la fusión de los lotes de terreno marcados como número uno y con el número veintiuno ambos de la manzana seis, zona diez, del Ex Ejido denominado "San Jerónimo Caleras" ubicado en la ciudad de Puebla, el que tiene la superficie, medidas y linderos que se consignan en los numerales V y VI, cuyos pormenores se tienen por reproducidos a la letra en este instrumento y registralmente identificado como Bodega número cuarenta y siete de la Calle Tlaxcala, Colonia San Rafael Oriente de esta Ciudad de Puebla, Estado de Puebla, tal

y como se desprende de la Escritura de Compra-Venta número [REDACTED]  
[REDACTED], otorgada ante  
la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la Notaría Pública número [REDACTED]  
[REDACTED]

I.3.- Que, las facultades con las que comparece a la celebración del presente contrato la  
ciudadana [REDACTED] como Apoderada legal de la persona moral denominada  
SHELNICK, S.A. de C.V., se encuentran contenidas en el Instrumento número [REDACTED]

[REDACTED] otorgada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la Notaría  
Pública número [REDACTED]

I.4.- Que, en virtud de lo anterior, bajo protesta de decir verdad, tiene facultades y en  
consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su representación en  
términos del presente Contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.

I.5.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número  
SHE0901127D4.

I.6.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en  
[REDACTED]  
[REDACTED]

I.7.- Que, se identifica con Credencial de Elector, expedida por el Instituto Federal Electoral con  
número [REDACTED]

I.8.- Que, el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de todo gravamen tal y  
como se desprende del certificado de Libertad de Gravamen que expide el Registro Público de la  
Propiedad y del Comercio.

I.9.- Que, es voluntad de sus representados dar en arrendamiento el inmueble descrito en el  
punto I.2.

II.- "EL ARRENDATARIO", DECLARA:

II.1.- Que, el Municipio de Puebla, es una entidad de derecho público, base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, investida de personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo gobierno corresponde al Ayuntamiento, en mérito de lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 103 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 2, 3 y 4 numeral 116 de la Ley Orgánica Municipal.

II.2.- Que, la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, es una Dependencia de la Administración Pública Municipal Centralizada, en términos de lo dispuesto por los artículos 118, 119 y 120 de la Ley Orgánica Municipal y del dictamen aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, del quince de febrero de dos mil catorce, en la cual se aprueba la Estructura Orgánica para la Administración Pública Municipal 2014-2018, y por Acuerdo de Cabildo del diez de junio de dos mil catorce, se aprobó el reglamento Interior de la Secretaría de Administración, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el treinta de junio de dos mil catorce.

II.3.- Que, el Maestro Rafael Ruiz Cordero, acredita su personalidad jurídica como Secretario de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento suscrito por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha quince de febrero de dos mil catorce, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido en el artículo 9 fracción XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla y artículo 71 de la Normatividad Presupuestal para la Autorización y el Ejercicio del Gasto Público de la Administración Pública Municipal 2013-2014.

II.4.- Que, el Licenciado José Manuel Castañeda Rodríguez, acredita su personalidad jurídica como Secretario de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido en el artículo 10 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

**II.5.-** Que, dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, se encuentra la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuyo titular es el Licenciado Luis Zepeda Reyes, mismo que asiste al Secretario de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en términos de lo establecido en los artículos 10 fracciones XII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

**II.6.-** Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número MPU620601-5F0, con domicilio fiscal en el número 14 de la Avenida Juan de Palafox y Mendoza, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.

**II.7.-** Que, señala como domicilio para los efectos legales del presente contrato, el ubicado en Avenida 2 Poniente, número 107, Tercer Piso (Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales) Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.

**II.8.-** Que, el pago de la renta mensual, se efectuará a través de la Tesorería Municipal contando con los recursos necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones que asume en virtud del presente acto.

**II.9.-** Que, la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, manifestó a la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.2 del Capítulo de Declaraciones del presente Contrato.

**II.10.-** Que, es su deseo ocupar y hacer uso del inmueble materia de este contrato.

### **III.- "LAS PARTES", DECLARAN:**

**ÚNICO.-** Que, reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan, y que de acuerdo con las declaraciones anteriores, convienen en celebrar el presente contrato de conformidad con las siguientes:

### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- DEL OBJETO.**

**"EL ARRENDADOR"**, otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, el inmueble identificado como Bodega número cuarenta y siete de la Calle Tlaxcala, Colonia San Rafael Oriente de esta Ciudad de Puebla, Estado de Puebla.

**SEGUNDA.- DEL DESTINO.**

**"EL ARRENDATARIO"** destinará el inmueble para uso exclusivo de **Oficinas de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.**

En caso de que por las necesidades de **"EL ARRENDATARIO"**; el inmueble se tenga que destinar a un fin distinto, deberá ser autorizado previamente por escrito por **"EL ARRENDADOR"**.

**TERCERA.- VIGENCIA.**

El presente Contrato estará vigente a partir del 01 de febrero de 2015, y concluirá el 31 de diciembre de 2015.

**CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.**

**"LAS PARTES"**, en relación con el pago por concepto de renta acuerdan lo siguiente:

I. Que, el importe fijo mensual por concepto de pago de renta, es por la cantidad de **\$240,000.00 (Doscientos Cuarenta Mil Pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que asciende a la cantidad de **\$38,400.00 (Treinta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan el importe total de **\$278,400.00 (Doscientos Setenta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.);**

**"EL ARRENDADOR"** otorga a **"EL ARRENDATARIO"**, el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato, sin pago por concepto de renta por los meses de febrero, marzo, abril y mayo del año en curso, al efecto de que **"EL ARRENDATARIO"** pueda

realizar el acondicionamiento del inmueble para las oficinas a que está destinado, comenzando el pago por concepto de renta mensual a partir del mes de julio de 2015.

El importe total por concepto de renta para el período comprendido del 01 de junio de 2015 al 31 de diciembre de 2015, es por la cantidad de **\$1'948,800.00 (Un Millón Novecientos Cuarenta Y Ocho Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.) I.V.A. Incluido.**

II. Que, **"EL ARRENDADOR"** dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, presentará ante **"EL ARRENDATARIO"**, el recibo de renta correspondiente al mes anterior, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales;

III. Que, **"EL ARRENDATARIO"** realizará dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del recibo, el pago de la renta mensual en las oficinas de la Tesorería Municipal, ubicadas en Avenida Reforma Número 113, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla.

IV. Que, **"EL ARRENDATARIO"**, cubrirá el importe del pago de la renta mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica, a favor de **"EL ARRENDADOR"**; y

V. Que, **"EL ARRENDATARIO"** quedará exento del pago por concepto de renta, si por caso fortuito o causa de fuerza mayor, se perturba el uso, goce o disfrute del bien inmueble objeto del Contrato; sin embargo si el caso fortuito, se da de manera parcial, **"LAS PARTES"** acordarán de común acuerdo el pago proporcional de la renta, a juicio de peritos, lo anterior en términos del artículo 2296 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

#### **QUINTA.- DEL INCREMENTO Y LOS PAGOS EN EXCESO.**

**"LAS PARTES"**, pactan que no habrá incremento del pago por concepto de renta durante la vigencia del presente Contrato.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido **"EL ARRENDADOR"**, éste se obliga a reintegrarlos en las oficinas de la Tesorería Municipal, ubicadas en Avenida Reforma número

113, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, más los intereses generados que se computarán por días naturales desde la fecha del pago en exceso, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de **"EL ARRENDATARIO"**.

De actualizarse la hipótesis prevista en el párrafo anterior **"EL ARRENDATARIO"**, aplicará una pena convencional sobre las cantidades pagadas en exceso, de acuerdo al monto que determine la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario para ese año.

#### **SEXTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE "LAS PARTES".**

##### **I. "EL ARRENDADOR" se obliga a:**

- a) Entregar a **"EL ARRENDATARIO"** el bien objeto de este Contrato, con todos sus accesorios y servidumbres, y en condiciones óptimas de servir para el uso convenido;
- b) Efectuar por su cuenta las reparaciones necesarias para la conservación del bien arrendado, dentro de los quince días naturales contados a partir de que **"EL ARRENDATARIO"** le haga sabedor de la necesidad de realizar las mismas;
- c) No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, previo consentimiento de **"EL ARRENDATARIO"**;
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por el tiempo que dure el Contrato;
- e) Responder en el supuesto de que exista evicción del inmueble objeto del presente Contrato, por los daños y perjuicios que se le ocasionen a **"EL ARRENDATARIO"**.
- f) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"**, por los defectos o vicios ocultos del bien arrendado anteriores al arrendamiento;
- g) Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del arrendamiento;

- h) Recibir el pago por concepto de renta señalada en la fracción I de la Cláusula Cuarta del presente Contrato; y
- i) Las demás que deriven del presente Contrato.

II. "EL ARRENDATARIO", se obliga a:

- a) Pagar a "EL ARRENDADOR", la cantidad fijada en la fracción I de la Cláusula Cuarta el pago por concepto de renta, en los términos previstos en la misma;
- b) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- c) Ocupar el bien solamente para el uso exclusivo de las **Oficinas de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla;**
- d) Pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, teléfono y demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble Arrendado, excepto el pago de cuotas de mantenimiento, las cuales serán a cargo de "EL ARRENDADOR";
- e) Realizar los trámites necesarios ante el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla, respecto del suministro de agua potable, por los consumos que se generaren durante la vigencia del presente Contrato, en términos de lo dispuesto por en los artículos 44, 108 y 118 de la Ley de Agua para el Estado de Puebla;
- f) Retirar los anuncios que hubiere colocado o pintado en la fachada o en cualquier parte del bien inmueble arrendado, al terminar la vigencia del presente Contrato; en la inteligencia de que al desocupar el inmueble lo entregará como si dichos anuncios no hubieran sido colocados o pintados; y
- g) Las demás que deriven del presente Contrato.



#### **SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.**

"EL ARRENDADOR", en este acto autoriza a "EL ARRENDATARIO", a realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones mayores, de acuerdo al destino para el que le fue entregado el inmueble.

#### **OCTAVA.- DE LOS ANUNCIOS.**

"EL ARRENDADOR" autoriza a "EL ARRENDATARIO", para que con observancia de las normas administrativas aplicables y pagando por su cuenta los derechos o aprovechamientos que se generen, pinte o coloque en la fachada o en cualquier parte del bien inmueble arrendado, anuncios propios de las oficinas instaladas, sin más restricción que la de no afectar los derechos de sus vecinos.

#### **NOVENA.- DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE ARRENDADO.**

"LAS PARTES", acuerdan que en virtud de que el presente Contrato es producto de la buena fe, en el supuesto de que "EL ARRENDADOR", transmita la propiedad del inmueble objeto del presente Contrato, "EL ARRENDATARIO" tendrá el derecho del tanto en la compra del inmueble; para el caso de que exista incumplimiento por parte de "EL ARRENDADOR", a lo estipulado en esta Cláusula, éste se obliga a cubrir a "EL ARRENDATARIO", la cantidad que conforme a las leyes aplicables, determine la Tesorería Municipal, por concepto de daños y perjuicios ocasionados.

#### **DÉCIMA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

Al vencer el plazo original o su prórroga si la hubiere "EL ARRENDATARIO", desocupará el inmueble arrendado y lo devolverá a "EL ARRENDADOR", con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA.**

En el caso de que "EL ARRENDATARIO", decida continuar en el goce del bien inmueble arrendado, lo hará del conocimiento de "EL ARRENDADOR", con quince días de anticipación a la terminación del presente Contrato, con la finalidad de otorgar la prórroga correspondiente.

Para el caso de que opere la prórroga, **"LAS PARTES"**, pactan que el incremento del monto por concepto del pago por concepto de renta, será fijado por la Tesorería Municipal de conformidad con el índice inflacionario que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el presente ejercicio.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- DE LA RESCISIÓN.**

**"LAS PARTES"**, acuerdan que serán causales de rescisión, cualquier incumplimiento de alguna de ellas, a las obligaciones adquiridas mediante el presente Contrato.

#### **DÉCIMO TERCERA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

**"EL ARRENDATARIO"**, podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, sin incurrir en responsabilidad y sin pena convencional alguna, en cuyo caso deberá dar aviso a **"EL ARRENDADOR"** con por lo menos treinta días de anticipación.

#### **DÉCIMO CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE.**

**"EL ARRENDATARIO"** designa como Administradores del Inmueble objeto del presente contrato al Licenciado José Manuel Castañeda Rodríguez, Secretario de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TRIBUNALES COMPETENTES.**

Cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la interpretación e incumplimiento de este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito de Puebla, por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

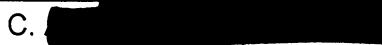
#### **DÉCIMO SEXTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las disposiciones legales contenidas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

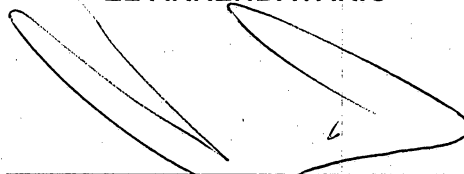
Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por cuadruplicado al margen y al calce de cada una de las fojas que lo integran, en la Heroica Puebla de Zaragoza, el 30 de enero de 2015.

**"EL ARRENDADOR"**



C.   
APODERADA LEGAL  
SHELNICK, S.A. DE C.V.

**"EL ARRENDATARIO"**



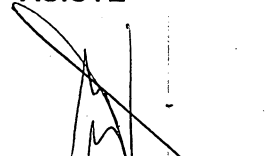
MTRO. RAFAEL RUÍZ CORDERO  
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN  
DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO  
DE PUEBLA

**"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE"**



LIC. JOSÉ MANUEL CASTAÑEDA RODRÍGUEZ  
SECRETARIO DE GOBERNACIÓN  
DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO  
DE PUEBLA

**"ASISTE"**



LIC. LUIS ZEPEDA REYES  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS  
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN  
DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO  
DE PUEBLA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL MUNICIPIO DE PUEBLA Y SHELNICK, S.A. DE C.V., DE FECHA 30 DE ENERO DE 2015.  
L'LZR/L'ALG.