

Indice

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO [REDACTED], 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 POR EL LICENCIADO RENÉ VÍCTOR ALMADA ALCÁNTARA DIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO; ASÍ COMO 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, es propietario de la fracción Poniente que se segrega de las fracciones fusionadas y conocidas con las letras "D" y "E" del lote de terreno número uno de los en que se dividió el predio denominado "Rancho Colorado" de esta Ciudad o Bodega Local "6", Boulevard San Felipe, Aquiles Serdán número 416 bodega "B", misma que acredita con la escritura de Fusión de Predios y Aplicación de Bienes del Instrumento Número [REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público [REDACTED] del Distrito Judicial [REDACTED] inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial [REDACTED] quedando su copia agregada de folios [REDACTED]
- I.2.- Que, en virtud de lo anterior, 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.3.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número [REDACTED]
- I.4.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en [REDACTED]
- I.5.- Que se identifica con credencial de elector, expedida por el Instituto Federal Electoral con número de Folio [REDACTED] y clave de elector [REDACTED]
- I.6.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito y que se encuentra libre de todo gravamen tal y como se desprende del certificado de no gravamen que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que se anexa al presente contrato.

#### 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 Honorable 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, de fecha 15 de febrero de dos mil catorce, en el cual se aprueba la modificación a la Estructura Municipal para la Administración 2014-2018 y por acuerdo de Cabildo del 10 de junio de 2014, se aprobó el Reglamento Interior de la Secretaría de Administración, publicado en el periódico Oficial del Estado de Puebla el 30 de junio de 2014
- II.3.- Que, el Maestro Rafael Ruíz Cordero, es Secretario de Administración 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 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, dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, se encuentra la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales, cuyo titular es el Licenciado René Víctor Almada Alcántara, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos del artículo 10 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla. y en cuyas funciones incide el objeto del presente contrato.
- 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, el cual cuenta entre otras facultades con las establecidas en el artículo 10 fracciones XII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración. Del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.
- II.6.- 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.7.- 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.8.- Que, señala como domicilio para los efectos legales del presente contrato, el ubicado en Avenida 2 Poniente 107, tercer piso, (Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales) Centro Histórico, de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.
- II.9.- Que, la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales 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.1. del capítulo de las 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 ubicado en fracción Poniente que se segrega de las fracciones fusionadas y conocidas con las letras "D" y "E" del lote de terreno número uno de los en que se dividió el predio denominado "Rancho Colorado" de esta Ciudad o Boulevard San Felipe, Aquiles Serdán número 416 Bodega "B".

### SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL ARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales de la Secretaría de Administración 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.- DE LA VIGENCIA.

El presente Contrato estará vigente a partir del primero de enero del dos mil quince al treinta y uno de diciembre de dos mil quince.

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

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

Que, el importe fijo mensual por concepto de pago por renta, es por la cantidad de \$110,000.00 (Ciento diez Mil Pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado que corresponde a \$17,600.00 (Diecisiete Mil seiscientos Pesos 00/100 M.N.), cantidades que sumadas dan el importe total de \$127,600.00 (Ciento veintisiete Mil seiscientos Pesos 00/100 M.N.) I.V.A. Incluido

El importe total por concepto de renta para el periodo comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil quince, es por la cantidad de \$ 1'531,200.00 (Un millón quinientos treinta y un Mil doscientos Pesos 00/100 M. N.) I.V.A. Incluido.

- I. "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;
- II. "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 126, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla.
- III. Que, "EL ARRENDATARIO", cubrirá el importe de la mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica, a favor de "EL ARRENDADOR"; y
- IV. 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 de acuerdo al 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 de 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 la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

#### 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 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 Cláusula Cuarta por concepto de pago de renta, en los términos previstos en la misma;
- b) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- c) Servirse del inmueble para el uso de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales de la Secretaría de Administración 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, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del referido inmueble, las cuales serán a cargo del 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 los artículos 44, 108 y 118 de la Ley del 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", realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones, 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 asumiendo 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 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 del presente contrato 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 de renta, será fijado por la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario anunciado para ese año, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

#### **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 BIEN INMUEBLE**

"EL ARRENDATARIO" designa como Administrador del inmueble arrendado al Licenciado René Víctor Almada Alcántara Director de Recursos Materiales y Servicios Generales de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

**DECIMO 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 del Distrito Judicial 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, relativas al arrendamiento.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por cuadruplicado, en la Heroica Puebla de Zaragoza, el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

POR "EL ARRENDADOR".

C.

POR "EL ARRENDATARIO".

MTRO. RAFAEL RUIZ CORDERO  
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL  
HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO  
DE PUEBLA.

"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE".

LIC. RENÉ VÍCTOR ALMADA ALCÁNTARA  
DIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y  
SERVICIOS GENERALES DE LA SECRETARÍA  
DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.

ASISTE.

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

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL C. [REDACTED]  
[REDACTED] EL MUNICIPIO DE PUEBLA, DE FECHA TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL