

109/15

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "LA FUNDACIÓN AMPARO", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA MAESTRA [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE APODERADA ESPECIAL, 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 LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, POR EL LICENCIADO MARIO GERARDO Riestra Piña, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA Y POR EL LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTAÑEDA RODRÍGUEZ, ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, ESTOS ÚLTIMOS EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORES DEL INMUEBLE ARRENDADO; IDENTIFICÁNDOSE A TODOS LOS QUE INTERVIENEN COMO "LAS PARTES", CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO, QUIENES CELEBRAN EL PRESENTE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

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

- I.1.- Que, "FUNDACIÓN AMPARO", es una Fundación de Nacionalidad Mexicana, constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el Instrumento Notarial número [REDACTED] otorgada ante la fe del Licenciado [REDACTED] Titular de la Notaria Pública Número [REDACTED] e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en [REDACTED] a [REDACTED]

- 1.2.- Que, con fecha [REDACTED] la "FUNDACIÓN AMPARO", suscribió Contrato de Comodato con el Ayuntamiento del Municipio de Puebla, respecto del bien inmueble denominado Centro Comercial "La Victoria", de la Ciudad de Puebla, dentro del cual se encuentran los locales 56, 73, 74, 75, 81 y 82 con una superficie total de 2,700.00 metros cuadrados, y que son objeto de este contrato.
- 1.3.- Que, la Maestra [REDACTED] tiene Poder Especial para suscribir en nombre y representación de "Fundación Amparo", el Contrato de Arrendamiento respecto del inmueble denominado Centro Comercial "La Victoria", en esta Ciudad de Puebla; dentro del cual se encuentran los locales 56, 73, 74, 75, 81 y 82 con una superficie total de 2,700.00 metros cuadrados, y que son objeto de este contrato.
- 1.4.- Que, la Maestra [REDACTED] en su carácter de Apoderada Especial de la persona jurídica denominada "FUNDACIÓN AMPARO", declara bajo protesta de decir verdad, que cuenta con las facultades, para celebrar el presente Contrato, tal y como se desprende del Instrumento Número [REDACTED] pasado ante la fe del Licenciado [REDACTED] Titular de la Notaría Pública Número [REDACTED] declarando Bajo Protesta de decir verdad que las facultades otorgadas, a la fecha no le han sido revocadas, modificadas, limitadas o extinguidas.
- 1.5.- 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.
- 1.6.- Que, "FUNDACIÓN AMPARO" se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número FAM880510-MV6.
- 1.7.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en [REDACTED]
- 1.8.- Que la Maestra [REDACTED] por su representación se identifica con Credencial para votar con número de folio [REDACTED] y clave de elector [REDACTED]

- I.9.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito y que se encuentra libre de todo gravamen.

## 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 16 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, de fecha 15 de febrero de dos mil catorce, en el cual se aprueba la modificación a la Estructura Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla 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 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 30 de junio de 2014.
- II.3.- Que, el Maestro Rafael Ruiz Cordero, es Secretario de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable 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, el Licenciado Mario Gerardo Riestra Piña, acredita su personalidad jurídica como Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento suscrito por el Ciudadano Presidente Municipal 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 7 fracción V, del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento.
- II.5.- Que, el Licenciado José Manuel Castañeda Rodríguez, es encargado del despacho de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, de conformidad al artículo 37 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, y encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido por el artículo 10 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.
- II.6.- 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.
- 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, número 107, tercer piso, (Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales), Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.
- II.9.- Que, el pago de la renta 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.10.- Que, la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, manifestaron a la Secretaría de Administración

del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, la necesidad de contar con el inmueble descrito con anterioridad en las declaraciones del presente contrato.

II.11.- 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", los locales 56, 73, 74, 75, 81 y 82 con una superficie de 2,700.00 metros cuadrados, los cuales forman parte del inmueble denominado Centro Comercial "La Victoria", en esta Ciudad de Puebla.

#### SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL ARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso exclusivo de las Oficinas de la Secretaría de Administración, Secretaría del Ayuntamiento y 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 y mediante comunicación por escrito de el "EL ARRENDADOR".

#### TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato estará vigente a partir del primero de enero de dos mil quince y concluirá el treinta y uno de diciembre del mismo año.

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

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

- I. Que el importe mensual por concepto de renta es por la cantidad de **\$61,365.22 (Sesenta y un mil trescientos sesenta y cinco pesos 22/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) por la cantidad de **\$9,818.44 (Nueve mil ochocientos dieciocho pesos 44/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan un total de **\$71,183.66 (Setenta y un mil ciento ochenta y tres pesos 66/100 M.N.)**; Que el importe total por concepto de renta por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015 es por la cantidad de **\$854,203.92 (Ochocientos cincuenta y cuatro mil doscientos tres pesos 92/100 M.N.)** I.V.A. Incluido.
- II. **"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. **"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. **"EL ARRENDATARIO"** cubrirá el importe del pago por concepto de renta mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica, a favor de **"EL ARRENDADOR"**; y
- V. **"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 fije la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario.

#### **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 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, en los términos previstos en la misma;
- b) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- c) Servirse del bien solamente para el uso de exclusivo de las Oficinas de la Secretaría de Administración, Secretaría del Ayuntamiento y 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, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del citado inmueble, las cuales estarán 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 generen durante la vigencia del presente contrato, en términos de lo dispuesto por el artículos 44, 108 y 118 de la Ley del Agua del 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, 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.

#### **DÉCIMA 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 de la pensión rentística, será fijado por la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario anunciado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el presente año.

#### **DECIMA 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.

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

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

#### **DECIMA CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

**"EL ARRENDATARIO"** designa como Administradores del inmueble arrendado al Licenciado Mario Gerardo Riestra Piña, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Puebla y al Licenciado José Manuel Castañeda Rodríguez, Encargado del despacho de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

#### **DÉCIMA 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 de los Tribunales competentes del Distrito Judicial de la Ciudad de Puebla, Puebla por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

**DÉCIMA SEXTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

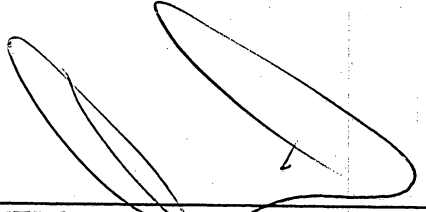
Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

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 treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

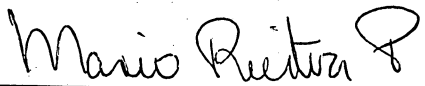
**POR "EL ARRENDADOR".**

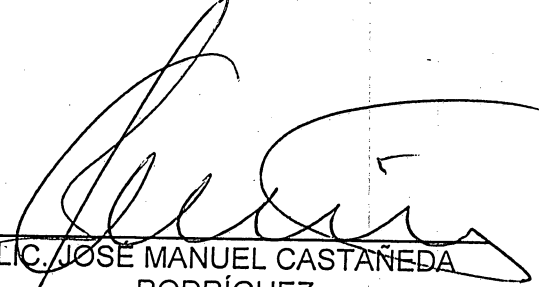
  
MTRA.   
APODERADA ESPECIAL DE LA  
"FUNDACIÓN AMPARO"

**POR "EL ARRENDATARIO"**

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

**"ADMINISTRADORES DEL BIEN INMUEBLE"**

  
LIC. MARIO GERARDO Riestra Piña  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

  
LIC. JOSÉ MANUEL CASTAÑEDA  
RODRÍGUEZ  
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA  
SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN  
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 MUNICIPIO DE PUEBLA Y LA "FUNDACIÓN AMPARO", EN FECHA TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE 2014.  
L'LZR/L'IAPC

