

Indicio

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA "J.L. ROSAS", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA CIUDADANA [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORA GENERAL, EN LO SUCESIVO "EL SUBARRENDADOR"; 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 SUBARRENDATARIO"; ASISTIDO DEL LICENCIADO RAFAEL DE JESÚS HIGUERAS LOZANO, DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN 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:

[REDACTED]

DECLARACIONES

I.- "EL SUBARRENDADOR", DECLARA:

- I.1.- Que, "J.L. Rosas", S.A de C.V., está legalmente constituida, lo que se acredita con el Instrumento Notarial Número [REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público Número [REDACTED] Distrito Judicial de [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] de la que se desprende que la Ciudadana [REDACTED] es Administradora General de la citada Sociedad, y teniendo como objeto dicha persona moral comprar, vender, arrendar, subarrendar, toda clase de bienes muebles e inmuebles por cuenta propia o de terceros.

Que, "J.L. Rosas", S.A. de C.V., representada por su Administradora General la C. [REDACTED] actualmente tiene firmado con fecha [REDACTED] un Contrato de Arrendamiento con derecho a Subarrendar con el señor [REDACTED] quien es propietario del inmueble ubicado en el Número 804, de la Calle 2 Norte, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, mismo que acredita con el Testimonio de la Escritura Número [REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público Número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Número [REDACTED]

- I.2.- Que, en virtud de lo anterior, la administradora general de la sociedad tiene facultades y como consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su representación en términos del presente Contrato, mismas que a la fecha no les han sido revocadas o limitadas.
- I.3.- Que, el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de todo gravamen.
- I.4.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número JLR050221L47, con domicilio en [REDACTED]
- I.5.- Que, se identifica con Cedula Profesional número [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública.
- I.6.- Que, es voluntad de la Administradora General de la Sociedad denominada "J.L. Rosas", S.A. de C.V., dar en Subarrendamiento el Departamento 1 en planta baja y los Departamentos 2, 3 y 4 en planta alta (toda la planta alta) del inmueble descrito en el punto I.1, del presente Capítulo de Declaraciones.

II.- DE "EL SUBARRENDATARIO", 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 propios, cuyo gobierno corresponde al Honorable

Ayuntamiento, y tiene personalidad jurídica para suscribir el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 102, 103 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 2° y 3° 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 aprobó la Estructura Orgánica para la Administración Pública Municipal 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 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 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 Rafael de Jesús Higuera Lozano, acredita su personalidad jurídica como Director de Recursos Humanos, 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.

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, 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 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 Dirección de Recursos Humanos, manifestó a la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, la necesidad de contar con el inmueble ubicado en **Calle 2 Norte número 804, Departamento 1 en Planta Baja y los Departamentos 2, 3 y 4 en Planta Alta (toda la planta alta)** en el Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla.
- 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 SUBARRENDADOR", otorga en subarrendamiento a "EL SUBARRENDATARIO" el inmueble ubicado en **Calle 2 Norte número 804, Departamento 1 en Planta Baja y los Departamentos 2, 3 y 4 en Planta Alta (toda la planta alta)** en el Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla.

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL SUBARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso exclusivo de las Oficinas de la Unión de Pensionados del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

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

TERCERA.- VIGENCIA.

El presente Contrato estará vigente a partir del uno de enero de dos mil quince y concluirá el 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:

- I. Que, el importe mensual por concepto de renta, es por la cantidad de **\$15,500.00 (Quince Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), que corresponde a **\$2,480.00 (Dos Mil Cuatrocientos Ochenta Pesos 00/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan el importe total de **\$17,980.00 (Diecisiete Mil Novecientos Ochenta Pesos 00/100 M.N.)**;

El importe total por concepto de renta para el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015, es por la cantidad de **\$215,760.00 (Doscientos Quince Mil Setecientos Sesenta Pesos 00/100 M.N.) I.V.A. Incluido**;

- II. **"EL SUBARRENDADOR"** dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, presentará ante **"EL SUBARRENDATARIO"**, el recibo de renta correspondiente al mes anterior, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales;
- III. **"EL SUBARRENDATARIO"** 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 SUBARRENDATARIO"**, cubrirá el importe por concepto de renta mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica, a favor de **"EL SUBARRENDADOR"**; y

V. Que, **"EL SUBARRENDATARIO"** 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 de pago por concepto de renta durante la vigencia del presente Contrato.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido **"EL SUBARRENDADOR"**, 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 SUBARRENDATARIO"**.

De actualizarse la hipótesis prevista en el párrafo anterior **"EL SUBARRENDATARIO"**, 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 SUBARRENDADOR"** se obliga a:

- a) Entregar a **"EL SUBARRENDATARIO"** 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 subarrendado, dentro de los quince días naturales contados a partir de que **"EL SUBARRENDATARIO"** le haga sabedor de la necesidad de realizar las mismas;

- c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien subarrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, previo consentimiento de "EL SUBARRENDATARIO";
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien subarrendado 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 SUBARRENDATARIO";
- f) Responder de los daños y perjuicios que sufra "EL SUBARRENDATARIO", por los defectos o vicios ocultos del bien subarrendado anteriores al subarrendamiento;
- g) Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del subarrendamiento;
- 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 SUBARRENDATARIO", se obliga a:

- a) Pagar a "EL SUBARRENDADOR", la cantidad fijada en la fracción I de la Cláusula Cuarta por concepto de pago de renta, en los términos previstos en la misma;
- b) Responder de los daños que el bien subarrendado sufra por su culpa;
- c) Servirse del bien inmueble para el uso exclusivo de las Oficinas de la **Unión de Pensionados 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 las demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble subarrendado, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del inmueble subarrendado, las cuales serán pagadas por parte del Subarrendador;
- 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 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 subarrendado, 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;

g) Las demás que deriven del presente Contrato.

SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.

"EL SUBARRENDADOR", en este acto autoriza a "EL SUBARRENDATARIO", 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 SUBARRENDADOR" autoriza a "EL SUBARRENDATARIO", 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 SUBARRENDADOR", transmita la propiedad del inmueble objeto del presente Contrato, "EL SUBARRENDATARIO" tendrá el derecho del tanto en la compra del inmueble; para el caso de que exista incumplimiento por parte de "EL SUBARRENDADOR", a lo estipulado en esta Cláusula, éste se obliga a cubrir a "EL SUBARRENDATARIO", 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 SUBARRENDATARIO", desocupará el inmueble arrendado y lo devolverá a "EL SUBARRENDADOR", con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

DÉCIMO PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA.

En el caso de que "EL SUBARRENDATARIO", decida continuar en el goce del bien inmueble arrendado, lo hará del conocimiento de "EL SUBARRENDADOR", 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 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 SUBARRENDATARIO", 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 SUBARRENDADOR" con por lo menos treinta días de anticipación.

DÉCIMO CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE.

"EL SUBARRENDATARIO" designa como Administrador del inmueble subarrendado al Licenciado Rafael de Jesús Higuera Lozano, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración 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 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.

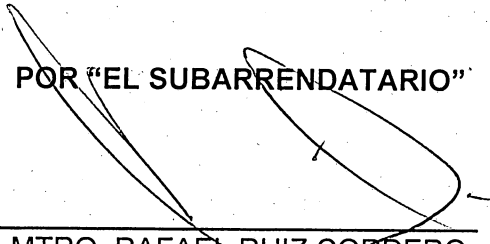
Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las disposiciones legales contenidas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Leído que fue el presente Contrato de Subarrendamiento 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 SUBARRENDADOR"


C. 
ADMINISTRADORA GENERAL
"J.L. ROSAS", S.A. DE C.V.

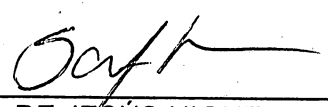
POR "EL SUBARRENDATARIO"




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

"ASISTE"


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

"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE"


LIC. RAFAEL DE JESUS HIGUERAS LOZANO
DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE PUEBLA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN LA C. 
 EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "J.L. ROSAS", S.A. DE C.V.,
Y EL MUNICIPIO DE PUEBLA, DE FECHA TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.
L'LZR/L'ASR/M'FGV/L'ALG.