

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RELATIVO AL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE BENITO JUÁREZ, NÚMERO DOSCIENTOS VEINTITRÉS, COLONIA SAN BALTAZAR CAMPECHE, DE ESTA CIUDAD DE PUEBLA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA MARÍA CRISTINA ISLAS VIVAR, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA EL SISTEMA MUNICIPAL D.I.F., REPRESENTADO POR EL C. JOSÉ LUIS SALAS VELÁZQUEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO"; CONTRATO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES: -----

### DECLARACIONES

I.- Declara "LA ARRENDADORA", por su propio derecho:

I.I. Ser legítima propietaria del inmueble ubicado en calle Benito Juárez número 223 (doscientos veintitrés), de la Colonia San Baltazar Campeche en esta Ciudad de Puebla, como lo justifica con el instrumento notarial número 33,124 (treinta y tres mil ciento veinticuatro), volumen número 559 (quinientos cincuenta y nueve), de fecha catorce de agosto del año dos mil siete, pasado ante la fe del Licenciado Carlos Roberto Sánchez Castañeda, Titular de la Notaría número 50 (cincuenta) de la ciudad de Puebla, Puebla; que exhibe en original y copia simple la cual una vez cotejada se agrega al presente como **anexo uno**.

I.II. Que BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD manifiesta que el inmueble antes mencionado no reporta gravamen alguno y se encuentra en buenas condiciones de uso.

I.III. Que su Registro Federal de Contribuyentes es [REDACTED] tal como lo acredita con la cédula de identificación fiscal, expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, misma que exhibe en original y copia simple, la cual una vez cotejada se agrega al presente como **anexo dos**.

I.IV. Que señala como domicilio legal para recibir notificaciones o cualquier correspondencia que con motivo de esta relación jurídica pudiera surgir, el ubicado en calle [REDACTED] de esta ciudad de Puebla, tal como lo acredita con el estado de cuenta expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., que exhibe en original y copia simple el cual una vez cotejado se agrega al presente como **anexo tres**.

I.V. Que el inmueble objeto del presente contrato es un lote de terreno bardado y pavimentado, y será destinado para el estacionamiento de los vehículos oficiales de "EL ARRENDATARIO".

II.- Declara "EL ARRENDATARIO" por su representación:

II.I. Que su representado es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio que tiene por objeto la prestación, promoción y coordinación de acciones en materia de asistencia social en el Municipio de Puebla.

II.II. Que su representante legal es el C. JOSÉ LUIS SALAS VELÁZQUEZ, quien funge como Director General del Sistema Municipal DIF, tal como se acredita con el nombramiento de fecha veintisiete de marzo de dos mil quince, expedido por el Doctor JOSÉ ANTONIO GALI FAYAD, Presidente Municipal Constitucional de Puebla.

II.III. Que su representante tiene facultades y personalidad jurídica para celebrar el presente contrato, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 26 fracciones I y XXIV del Reglamento Interior del Sistema Municipal D.I.F.

II.IV. Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes bajo el número SMD9303098U6.

II.V. Que señala como domicilio legal de su representado para recibir notificaciones, o cualquier tipo de correspondencia que con motivo de esta relación jurídica pudiera surgir, el ubicado en Avenida Eduardo Cué Merlo, número 201 (doscientos uno), de la Junta Auxiliar de San Baltazar Campeche, en esta ciudad de Puebla.

III. Declaran "LAS PARTES":

III.I. Que el bien objeto del presente contrato es el ubicado en calle Benito Juárez, número 223 (doscientos veintitrés), colonia San Baltazar Campeche, de esta ciudad de Puebla, en lo sucesivo "EL BIEN".

III.II. Que se reconocen la personalidad jurídica con la que firman el presente instrumento, así como la capacidad jurídica que ostentan para suscribirlo y en su contenido no media error, dolo, mala fe, ni cualquier otro vicio que afecte el consentimiento con el que se celebra, sujetándose por ende a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de "EL BIEN" consistente en un lote de terreno bardado y pavimentado, para ser destinado como estacionamiento de los vehículos oficiales de "EL ARRENDATARIO".

### SEGUNDA.- DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato de arrendamiento, entrará en vigor a partir del día uno de enero de dos mil dieciséis y concluirá hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, concediendo "LA ARRENDADORA" a "EL ARRENDATARIO" un plazo no mayor a cinco días naturales más, al término del presente contrato, sin costo adicional, para la desocupación del inmueble.



QUEJAS Y DENUNCIAS  
**01 800 1 VIGILA**  
8 4 4 4 3 7

Página 2 de 5

**TERCERA.- DEL MONTO DE LA PENSIÓN RENTÍSTICA**

"EL ARRENDATARIO" pagará a "LA ARRENDADORA" por concepto de pensión rentística la cantidad de **\$28,864.53** (veintiocho mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 53/100 M. N.), de manera mensual, incluidos ya el impuesto al valor agregado (I.V.A.), y descontado el impuesto Sobre la Renta (I.S.R), previa entrega del recibo correspondiente en el Departamento de Recursos Financieros de "EL ARRENDATARIO".

**CUARTA.- DE LA FORMA DE PAGO**

"LAS PARTES" convienen que la forma de pago de la cantidad establecida como pensión rentística, será vía transferencia electrónica a la cuenta que para tal efecto proporcione "LA ARRENDADORA" al Departamento de Recursos Financieros de "EL ARRENDATARIO"; dicha pensión rentística será pagada por ministraciones anticipadas dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes; y **no podrá ser incrementada** durante la vigencia del presente contrato.

**QUINTA.- DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA**

En este acto "LA ARRENDADORA" exime a "EL ARRENDATARIO" de otorgar deposito en garantía por el arrendamiento objeto del presente contrato.

**SEXTA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA Y LAS MODIFICACIONES**

"LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato podrá terminarse de manera anticipada por acuerdo mutuo o a solicitud por escrito de una de ellas, con por lo menos quince días naturales de antelación; o en su caso prorrogarse por tiempo indeterminado o renovar el vínculo de arrendamiento, mediante contrato escrito.

**SÉPTIMA.- DE LAS PENAS CONVENCIONALES**

En caso de que la renta sea cubierta por medio de cheque y este no pudiese hacerse efectivo por no tener fondos suficientes; "LA ARRENDADORA" quedará facultada para cobrar a "EL ARRENDATARIO" el equivalente al 20% (veinte por ciento) del monto total del título de crédito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**OCTAVA.- DE LA PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO**

Queda expresamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar o transmitir bajo cualquier título, el uso de "EL BIEN" dado en arrendamiento siendo esta una causa especial de rescisión del presente contrato.

**NOVENA.- DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA**

"EL ARRENDATARIO" acepta y recibe el bien objeto de este contrato, a su entera satisfacción y en las condiciones físicas en que este se encuentra, anexando para constancia placas fotográficas del mismo.

**DÉCIMA.- DE LAS REPARACIONES**

En caso de que "EL BIEN" requiera alguna reparación cuya omisión impida parcial o totalmente el uso normal a que está destinado el mismo, "EL ARRENDATARIO" se obliga a informar de esta situación a "LA ARRENDADORA", a efecto de que esta última por su cuenta, se encargue de realizar las reparaciones necesarias.

**DÉCIMA PRIMERA.- DE LOS DETERIOROS**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar por su cuenta propia, las pequeñas reparaciones de aquellos deterioros que sean ocasionados por las personas que se encuentren trabajando o realizando operaciones en el interior de "EL BIEN" materia del presente contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

En caso de que el inmueble materia del presente contrato, sufra deterioros por caso fortuito o fuerza mayor, "LA ARRENDADORA", se obliga a efectuar de inmediato la reparación de dichos deterioros, quedando "LA ARRENDADORA" eximida de esta obligación, cuando los deterioros se causen al mobiliario propiedad de "EL ARRENDATARIO".

**DÉCIMA TERCERA.- DE LAS MEJORAS**

"EL ARRENDATARIO" podrá hacer las mejoras que estime convenientes en el inmueble materia del presente contrato, siempre y cuando no altere o modifique en forma alguna la estructura del mismo, en la inteligencia, de que los cambios, mejoras u obras que se realicen, sean útiles, necesarias o de ornato y quedarán en beneficio del inmueble, sin que tenga derecho "EL ARRENDATARIO", a cobrar el importe de las mismas o exigir indemnización alguna; quedando facultado para separarlas y llevárselas si con ello no ocasiona un deterioro al inmueble; no obstante, en caso de ocasionar algún deterioro al momento de llevárselas, será reparado por su propia cuenta.

**DÉCIMA CUARTA.- DEL PAGO DE SERVICIOS**

En este acto "LAS PARTES" convienen que el pago por concepto de impuesto predial de "EL BIEN", será cubierto por cuenta de "LA ARRENDADORA"; y el pago de los servicios de energía eléctrica, agua y teléfono será cubierto por cuenta de "EL ARRENDATARIO".



QUEJAS Y DENUNCIAS  
01 800 1 VIGILA  
844452

Página 4 de 5

**DÉCIMA QUINTA.- DE LA RESCISIÓN**

"LA ARRENDADORA" queda facultada para rescindir el presente contrato, en los siguientes casos:

- I. Por falta de pago de las pensiones rentísticas en la forma y tiempo convenido;
- II. Por destinarse el inmueble arrendado, a otro uso distinto del aquí pactado;
- III. Porque "EL ARRENDATARIO", subarrendé el inmueble materia de este contrato;
- IV. Por faltar al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato;
- V. Los demás casos que establecen las Leyes aplicables a este contrato.

**DÉCIMA SEXTA.- DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y LOS TRIBUNALES COMPETENTES**

"LAS PARTES" manifiestan que este contrato, es producto de la buena fe y se encuentra libre de vicios en el consentimiento, toda vez que no existe dolo, mala fe, violencia, lesión o algún otro tipo de vicio en el consentimiento, por lo que todo problema de interpretación, cumplimiento y ejecución, será resuelto de mutuo acuerdo; sin embargo, en caso de subsistir la controversia, "LAS PARTES" manifiestan su voluntad expresa de sujetarse a la naturaleza civil de este contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos del 2261 al 2364, contenidos en el Libro Quinto, Capítulo Sexto, Sección Primera del Código Civil de Puebla, y demás disposiciones reglamentarias y aplicables; renunciando al fuero de cualquier otro domicilio que les pudiera corresponder presente o futuro, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Judicial de Puebla.

Leído por ambas partes el presente contrato y enteradas de su alcance y efectos legales, lo firman de común acuerdo por triplicado al margen de cada una de las hojas y al calce de esta última, en la cuatro veces Heroica Ciudad de Puebla, Puebla, el día treinta y uno de diciembre de dos mil quince.

"LA ARRENDADORA"

C. MARIA CRISTINA ISLAS VIVAR  
POR SU PROPIO DERECHO

"EL ARRENDATARIO"

C. JOSÉ LUIS SALAS VELÁZQUEZ  
DIRECTOR GENERAL  
POR SU REPRESENTACIÓN

La presente hoja de firmas corresponde al contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Calle Benito Juárez, número 223, de la Colonia San Baltazar Campeche de esta ciudad de Puebla, celebrado entre el Sistema Municipal DIF y la C. María Cristina Islas Vivar  
ELABORÓ A: EHRR /AUTORIZO A: JTG