

NO. DE CONTRATO: IMACP/01-2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA. S.A. DE C.V. A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. CARLOS EDUARDO GARCÍA CASAS, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE TRES NORTE NUMERO TRES, DE ESTA CIUDAD DE PUEBLA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE ARTE Y CULTURA DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA DOCTORA ANEL NOCHEBUENA ESCOBAR, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "ARRENDATARIO"; IDENTIFICÁNDOSE A AMBOS COMO "LAS PARTES" CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO; SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES.

### DECLARACIONES

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

I.1.- Que la señora **TERESA CASAS Y DEL RIVERO** es propietaria del inmueble ubicado en la calle **3 norte No. 3**, de esta Ciudad de Puebla, tal como se desprende de la Escritura de Reconocimiento de validez de un Testamento de Reconocimiento de carácter de Herederos y Legatarios de aceptación de Herencia y de designación de Albacea, según Instrumento Notarial Número 6523, Volumen 83, de fecha -- de Septiembre de 2007, otorgado ante la fe del Abg. Carlos Palafox Vázquez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32, de esta Ciudad de Puebla.

I.2.- Que, la señora **TERESA CASAS Y DEL RIVERO** delega a la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA, S.A. DE C.V.** la facultad para firmar el contrato como su representante, así como realizar el cobro mensual de la renta del inmueble ubicado en la calle **3 norte No. 3**, de esta Ciudad de Puebla.

I.3.- Que, la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA, S.A. DE C.V.** se encuentra legalmente constituida bajo las leyes mexicanas, tal y como se desprende del acta constitutiva 7423 ante la fe del Licenciado Carlos Palafox Vázquez, Notario Público número 32 de esta Ciudad de Puebla y entre otros tiene como objeto social el arrendar toda clase de bienes raíces, urbanos y suburbanos.

I.4.- Que, [REDACTED] tiene facultad para suscribir el presente contrato tal y como se desprende del punto II de las clausulas transitorias del acta constitutiva 7423 ante la fe del Licenciado Carlos Palafox Vázquez, Notario Público número 32 de esta Ciudad de Puebla

I.5.- Que, el inmueble descrito en el punto I.1., se encuentra libre de todo gravamen.

I.6.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número **CIH081030-TH7**, y que señala con domicilio el ubicado en la **Calle 2 sur No. 3916 local 2, Col. El Carmen, C.P. 72000** de esta Ciudad de Puebla.

I.7.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito.

#### II.- EL "ARRENDATARIO", DECLARA:

II.1.- Que, el **Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla**, 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, 105 y 107 de la Constitución Política del Estado Libre y

Soberano de Puebla, 3, 78 y 91 de la Ley Orgánica Municipal, 3, 6, 17, 20, 101 y 104 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal. Así como, 9 Fracciones I, II, VIII, XII, XIV, XIX, XX y XXII del Decreto de Creación del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, y 25 Fracción IV del Reglamento Interior del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla.

**II.2.-** Que, el **Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla**, es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal de Puebla, con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propios, el cual tendrá su domicilio oficial en la Ciudad de Puebla, cuyo objeto será el impulso de los procesos humanos de creación y recreación de valores, creencias, artes y costumbres en la comunidad poblana, a través de la promoción y divulgación de su patrimonio cultural tangible e intangible.

**II.3.-** Que, conforme a lo establecido por la fracción II del artículo 9 del Decreto de Creación del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, y de lo dispuesto por el artículo 25 fracción IV del Reglamento Interior del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, es facultad del Director General, celebrar convenios, contratos, acuerdos y demás actos jurídicos relacionados con las actividades de esté, previa autorización de la Junta de Gobierno.

**II.4.-** Que, con fecha quince de febrero de dos mil catorce, el Doctor Antonio Gali Fayad, Presidente Municipal Constitucional de Puebla, nombró como Directora General del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla a la Doctora Anel Nochebuena Escobar.

**II.5.-** Que, mediante Sesión Extraordinaria del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, la Junta de Gobierno ratifica el nombramiento como Directora General a la Doctora Anel Nochebuena Escobar.

**II.6.-** Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número **IMA051212ECO**, con domicilio oficial ubicado en la Calle 3 Norte No. 3, Col. Centro, C.P. 72000 de esta Ciudad de Puebla.

**II.7.-** Que, señala como domicilio para los efectos legales correspondientes, el ubicado en la Calle 3 Norte No. 3, Colonia Centro, C.P. 72000, Puebla, Puebla.

**II.8.-** Que, el pago de la renta mensual se efectuará a través de la Coordinación Administrativa del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla.

**II.9.-** Que, el **Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla**, tiene la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.1.

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

**II.11.-** Que, se cuenta con la partida presupuestal 5132032201 para cubrir el monto del presente contrato; así como las erogaciones que se deriven del mismo, toda vez que se cuenta con los recursos propios necesarios para afrontar las obligaciones.

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

**III.1.** Se reconocen la personalidad y capacidad jurídica con que se ostentan y con la cual celebran el presente Contrato, manifestando que no existe error, dolo, mala fe, ni cualquier otro vicio que afecte el consentimiento con que se celebra el mismo.

**III.2.** Derivado de lo anterior y, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2261, 2262, 2268 y 2269 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

**CLAUSULAS.**

**PRIMERA.- DEL OBJETO.-** El "ARRENDADOR" otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en la calle 3 norte No. 3 ubicada en la Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000 con superficie de 532 m2 (Quinientos Treinta y dos metros cuadrados).

**SEGUNDA.- DEL DESTINO.-** El "ARRENDATARIO" destinará el inmueble materia de este contrato, para cumplir con las funciones y servicios públicos a su cargo.

**TERCERA.- DEL PAGO DE LA RENTA.-** "LAS PARTES" acuerdan el pago de la pensión rentística de la siguiente forma:

- I. El pago por concepto de pensión rentística será de **\$44,693.97 (Cuarenta y cuatro mil seiscientos noventa y tres 97/100 M.N.)** más el impuesto al valor agregado (IVA) que asciende a **\$7,151.03 (Siete mil ciento cincuenta y un pesos 03/100 M.N.)** lo que da un total de **\$51,845.00 (Cincuenta y un mil ochocientos cuarenta y cinco pesos 00 /100 M.N.)**.
- II. El "ARRENDATARIO" realizará el pago de la renta mensual mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica a favor del "ARRENDADOR", dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del recibo de arrendamiento respectivo, en las Oficinas de la Coordinación Administrativa del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, y
- III. El "ARRENDATARIO" quedará exento del pago por concepto de pensión rentística, 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.

**CUARTA.- DEL INCREMENTO Y LOS PAGOS EN EXCESO.** "LAS PARTES", acuerdan que no habrá incremento de la pensión rentística durante la vigencia del presente Contrato.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido el "ARRENDADOR", este se obliga a reintegrarlos en las Oficinas de la Coordinación Administrativa del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, ubicadas en la calle 3 norte no. 3, Colonia Centro 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 del "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 el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, tomando como base el índice inflacionario para ese año.

**QUINTA.- DE LA VIGENCIA.-** El presente Contrato estará vigente a partir del 07 de enero de 2016 hasta el día 31 de diciembre de 2016.

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

**I.- El "ARRENDADOR", se obliga a:**

- a) Entregar al **"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 o indispensables, previo consentimiento del **"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 ocasionen al **"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 la pensión rentística en los términos establecidos en la Cláusula Tercera del presente Contrato; y
- i) Las demás que deriven del presente Contrato.

**II.- El "ARRENDATARIO", se obliga a:**

- k) Pagar al **"ARRENDADOR"**, la cantidad fijada en la Cláusula Tercera por concepto de pago de renta, en los términos previstos en la misma;
- l) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- m) Servirse del bien inmueble para cumplir con la funciones y servicios públicos a su cargo;
- n) Pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono; y demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble arrendado;
- o) 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
- p) Las demás que deriven del presente Contrato.

**SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.-** El **"ARRENDADOR"** en este acto autoriza al **"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 al **"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 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 al **"ARRENDADOR"**, con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

**DÉCIMA.- DE LA PRÓRROGA.-** En el caso de que el **"ARRENDATARIO"** decida continuar en el goce del bien inmueble arrendado, lo hará del conocimiento del **"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 el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, tomando como base el índice inflacionario anunciado para ese año.

**DÉCIMA PRIMERA.- DE LA RELACIÓN ENTRE LAS PARTES.-** **"LAS PARTES"** manifiestan su entera conformidad en que el presente contrato es de materia civil, por lo que no genera derecho alguno de los regulados por la legislación laboral como lo son prestaciones de seguridad social, aguinaldo, prima vacacional, etc., los cuales se señalan de manera explicativa y no limitativa.

En consecuencia, **"EL ARRENDADOR"** exime a el **"ARRENDATARIO"**, de cualquier responsabilidad de carácter laboral que se pretendiera reclamar, ya fuera por el propio prestador, o bien por los empleados que este último pudiera tener, reconociendo que son de su exclusiva responsabilidad, por lo que en caso de que dicho personal llegase a formular alguna reclamación o ejerciese alguna acción legal en contra del **"ARRENDATARIO"**, **"EL ARRENDADOR"** se obliga a asumir toda la responsabilidad liberando al **"ARRENDATARIO"** de cualquier acción legal.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.-** Queda expresamente pactado que **"LAS PARTES"** no tendrán responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pudieran causarse como consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor estipulados en la cláusula novena, por lo que se acuerda, asimismo, que las obligaciones y derechos establecidos en este contrato, podrán reanudarse al día siguiente en que desaparezcan las causas que dieron motivo a la suspensión, siempre y cuando se trate de los supuestos previstos en esta cláusula.

**DÉCIMA TERCERA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** De conformidad con el artículo 1553 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla, **"LAS PARTES"** podrán dar por terminado en forma anticipada el presente contrato sin responsabilidad para el **"ARRENDATARIO"**, en los siguientes casos:

- a) I.- Cumplida que sea la condición, se tendrá el contrato por perfeccionado, desde el día de la celebración;
- b) II.- Si transcorre el plazo sin realizarse la condición, se tendrá ésta como no verificada;
- c) III.- Si antes del plazo señalado, hay certeza de que la condición no podrá realizarse, se tendrá por no verificada desde el momento en que se adquiera esa certeza.

Por lo anterior cualquiera de **"LAS PARTES"** deberá comunicar la terminación anticipada por escrito con **CINCO DÍAS** por anticipado para que surta efectos la terminación.

**DÉCIMA CUARTA.- DE LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA.-** **"EL ARRENDATARIO"** podrá rescindir administrativamente de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, el presente contrato en los casos siguientes:

- a) Si "**EL ARRENDADOR**", no inicia en la fecha pactada, con los servicios objeto del presente contrato.
- b) Si "**EL ARRENDADOR**", no presta los servicios objeto de este instrumento en las condiciones, términos, características y calidad pactados en el mismo.
- c) Por suspensión injustificada de los servicios objeto del presente documento, así como por atraso en la entrega de los servicios contratados.
- d) Si "**EL ARRENDADOR**" no otorga a "**EL ARRENDATARIO**" la información que ésta le solicite con relación a los servicios, objeto de este contrato.
- e) En General, por el incumplimiento de "**EL ARRENDADOR**", a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente instrumento.

En caso de incumplimiento de "**EL ARRENDADOR**" a cualquiera de las obligaciones consignadas a su cargo en este contrato, "**EL ARRENDATARIO**", tendrá la facultad de demandar el cumplimiento del instrumento, o bien declarar la rescisión administrativa del mismo, asimismo "**EL ARRENDATARIO**", conviene en pagar los daños y perjuicios a que hubiere lugar con el porcentaje ya estipulado en la cláusula sexta.

**DÉCIMA QUINTA.- DE LA PENA CONVENCIONAL.** Para el caso de que opere la rescisión "**LAS PARTES**" convienen en la aplicación de una pena convencional que no podrá exceder el 10% del monto total del presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA.- DE LA CONFIDENCIALIDAD.-** "**EL ARRENDADOR**" se compromete a mantener bajo estricta confidencialidad la información y/o documentación que "**EL ARRENDATARIO**" ponga a su disposición con motivo del presente contrato, por tratarse de datos e información de uso exclusivo.

"**LAS PARTES**" convienen, en que toda la información documentada o contenida, en cualquier soporte material que "**LAS PARTES**" se proporcionen entre sí, o que llegue a obtener durante la vigencia del presente convenio, deberá ser tratada por ambas partes como información confidencial, por lo que se obligan recíprocamente, a no usar dicha Información con fines distintos al objeto del presente contrato y/o divulgarla a terceros, sin la aprobación previa y por escrito de la otra parte; sin embargo, queda exceptuada de esta obligación, aquella información que sea del dominio público o que deba ser divulgada sujetándose a lo establecido por la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental y a la normatividad interna emitida por "**LAS PARTES**".

La obligación contenida en esta Cláusula, se entiende extensiva a todo el personal y/o trabajadores de "**LAS PARTES**", que tengan acceso a la información confidencial; en caso de que alguna de "**LAS PARTES**", incluyendo a sus respectivos empleados, asesores, asociados, socios o personas allegadas a éstos, incumplan alguna de las estipulaciones de la presente Cláusula, serán responsables por el Delito de Revelación de Secreto, previsto y sancionado en los artículos del 230 al 233, demás relativos y aplicables del Código de Defensa Social para el Estado de Puebla.

La obligación de confidencialidad y secrecía permanecerá vigente, durante todo el tiempo en que "**LAS PARTES**", tengan la vigencia del presente contrato y por tres años más después de dar por terminada la misma.



**DÉCIMA SÉPTIMA. TRANSMISIÓN DE DERECHOS.-** Ninguna de las partes podrá transmitir en modo alguno los derechos y obligaciones que se derivan del presente contrato salvo autorización otorgada expresamente por la otra parte.

**DÉCIMA OCTAVA.- DE LAS MODIFICACIONES.-** El presente contrato de prestación de servicios profesionales podrá ser modificado o adicionado por voluntad de las partes, las modificaciones o acciones obligarán a los signatarios a partir de la fecha de su firma. Las partes acuerdan que el presente contrato de igual forma los contratos legalmente celebrados serán puntualmente cumplidos, y no podrán revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los contratantes y por escrito con anticipación de cinco días hábiles, salvo las excepciones consignadas en la ley, de conformidad con el artículo 2004, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

**DÉCIMA NOVENA.- DE LA DENOMINACIÓN DE LAS CLÁUSULAS.** "LAS PARTES" están de acuerdo en que las denominaciones utilizadas en el encabezado de las cláusulas del presente Contrato, son únicamente para efecto de referencia, por lo que no limitan de manera alguna el contenido y alcance de las mismas, prevaleciendo en todos los casos lo pactado por "LAS PARTES" en dichas cláusulas.

**VIGÉSIMA.- DE LA INTERPRETACIÓN Y CONTROVERSIAS.-** "LAS PARTES" manifiestan que el presente instrumento jurídico es producto de la buena fe y la plena disposición de las partes para el exacto cumplimiento a los objetivos señalados, razón por la que los conflictos que llegaran a presentarse en cuanto a su interpretación, formalización y cumplimiento, serán resueltos de común acuerdo y a falta de éste, se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Competentes del Distrito Judicial de Puebla, ubicados en Ciudad Judicial, en el Municipio de San Andrés Cholula, en términos de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Puebla, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudieran corresponderles.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas "LAS PARTES", de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por triplicado, en la Heroica Puebla de Zaragoza, al 07 día del mes de enero de 2016.

EL "ARRENDADOR"	EL "ARRENDATARIO"
	 Dra. Anel Nochebuena Escobar Directora General

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE ARTE Y CULTURA DE PUEBLA" Y POR LA OTRA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA. S.A. DE C.V. DE FECHA 7 DE ENERO DEL 2016.