



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RELATIVO AL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE CIENTO QUINCE, LETRA "C" ORIENTE, NÚMERO MIL OCHOCIENTOS UNO, FRACCIONAMIENTO LOS HÉROES EN ESTA CIUDAD DE PUEBLA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA, REPRESENTADO POR EL C. JOSÉ LUIS SALAS VELÁZQUEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE LA SEÑORA KARLA MARÍA AVIÑA MONCADA, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA", Y COMO FIADOR EL [REDACTED] A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL FIADOR"; Y CUANDO LOS FIRMANTES ACTÚEN EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES"; ACTO JURÍDICO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES: -----

ANTECEDENTES

- 1.- Que mediante sesión ordinaria de Patronato de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, se desafectó el bien inmueble materia del presente contrato, por lo que a partir de esa fecha puede ser objeto de los actos jurídicos de derecho privado; tal como se advierte del contenido del artículo 345 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla.
- 2.- Que Mediante sesión ordinaria de cabildo de fecha trece de julio de dos mil doce, con fundamento en el artículo 398 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, se aprobó el dictamen por el cual se autoriza al Sistema Municipal DIF para iniciar los trámites conducentes para la incorporación de la "Guardería Los Héroes" al programa Federal de Estancias Infantiles de la Secretaria de Desarrollo Social del Gobierno Federal.
- 3.- Que mediante oficio T.M./D.C./1775/2012, signado por la Directora de Catastro Municipal, con fundamento en los artículos 395 y 400 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, se determinó el justiprecio que por concepto de renta se cobrará en el presente contrato.

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR", por su representación:

- I.1.- 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.
- I.2.- Que su representante legal es el C. **JOSÉ LUIS SALAS VELÁZQUEZ**, quien funge como Director General del Sistema Municipal DIF, tal como lo 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.





I.3.- 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 DIF.

I.4.- Que señala como su domicilio legal para recibir notificaciones o cualquier tipo de correspondencia, que con motivo de esta relación jurídica pudiera surgir, el ubicado en Avenida Eduardo Cue Merlo número 201 (doscientos uno), colonia San Baltazar Campeche, de esta ciudad de Puebla.

I.5.- Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes bajo el número SMD9303098U6.

II.- Declara "LA ARRENDATARIA", por su propio derecho:

II.1.- Que es una persona física con capacidad para obligarse y celebrar el presente contrato.

II.2.- Que desea tomar en arrendamiento, el inmueble ubicado en calle 115 (ciento quince) letra "C" oriente, número 1801 (mil ochocientos uno), Fraccionamiento Los Héroes de Puebla; que lo ha revisado y le es adecuado para el fin que lo requiere, por lo que no tiene inconveniente en celebrar el presente contrato de arrendamiento.

II.3.- Que ha cumplido con todos y cada uno de los lineamientos que establece el programa de Estancias Infantiles del Gobierno Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social.

II.4.- Que se encuentra inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED], tal como lo acredita con la constancia de registro en la R. F. C., expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que exhibe en original y copia simple la cual una vez cotejada se agrega al presente como **anexo uno**.

II.5.- Que señala como domicilio legal para recibir notificaciones o cualquier correspondencia que con motivo de esta relación jurídica pudiera surgir, el ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Puebla, tal como lo acredita con el recibo 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 dos**.

III.- Declara "EL FIADOR":

III.1.- Que es su voluntad obligarse con "LA ARRENDATARIA", para celebrar el presente contrato.

III.2.- Que el C. [REDACTED], es propietario del inmueble identificado como la casa [REDACTED] de esta ciudad de Puebla, tal como lo acredita con el instrumento notarial número 64,709 (sesenta y cuatro mil setecientos nueve), volumen 881 (ochocientos ochenta y uno), de fecha cinco de



marzo de dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Fabián Gerardo Lara Said, Notario Público número 19 (diecinueve), de esta ciudad de Puebla, que exhibe en original y copia simple el cual una vez cotejado se agrega al presente como **anexo tres**.

III.3.- Que justifica su solvencia económica con la propiedad descrita con antelación.

III.4.- Que se identifica con credencial de elector con número de folio [REDACTED], misma que exhibe en original y copia simple la cual una vez cotejada se agrega al presente como **anexo cuatro**.

III.5.- 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] San Andrés Cholula, Puebla, tal como se acredita con el recibo 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 cinco**.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento del inmueble identificado con el número 1,801 (mil ochocientos uno) de la calle 115 (ciento quince) "C" oriente, Fraccionamiento Los Héroes de esta ciudad de Puebla, inmueble que también tiene entrada por la calle 18 (dieciocho) sur con el número oficial 11,514 (once mil quinientos catorce), por lo que es conocido indistintamente con ambas direcciones oficiales; para uso exclusivo de **ESTANCIA INFANTIL** incorporada al programa de Estancias Infantiles de la Secretaría de Desarrollo Social Federal.

SEGUNDA.- DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del presente instrumento iniciará a partir del día **cuatro de enero del dos mil dieciséis** y concluirá hasta el día **treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis**, concediendo "EL ARRENDADOR" a "LA ARRENDATARIA" un plazo no mayor a cinco días naturales más, al término del presente contrato, sin costo adicional, para la desocupación del inmueble.

TERCERA.- DE LA PENSIÓN RENTÍSTICA

"LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de pensión rentística mensual, la cantidad de **\$11,792.26** (once mil setecientos noventa y dos pesos 26/100 M.N.); la cual será pagada por mes adelantado dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes.



Por su parte "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "LA ARRENDATARIA" el recibo deducible de impuestos correspondiente en el Departamento de Recursos Financieros, dentro del horario de atención al público.

CUARTA.- DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA

Al momento de la firma del presente instrumento "LA ARRENDATARIA" entregará a "EL ARRENDADOR" la cantidad de \$11,792.26 (once mil setecientos noventa y dos pesos 26/100 M.N.), por concepto de depósito en garantía.

La cantidad referida en esta cláusula no será tomada en cuenta por concepto de pensión rentística alguna, devolviéndose el importe de la misma a la fecha en que se desocupe el inmueble, salvo que el bien arrendado sufra desperfectos o daños provocados por su indebido uso y que estos sean a cargo de "LA ARRENDATARIA"; por lo que dicho depósito se aplicará para sufragar la reparación de los mismos, sin reclamación alguna por parte de "LA ARRENDATARIA" y sin que dicha cantidad genere interés alguno en beneficio de ella.

QUINTA.- 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 alguna 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.

SEXTA.- 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; "EL ARRENDADOR", quedará facultado para cobrar a "LA ARRENDATARIA" 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.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar un interés moratorio del 6% (seis por ciento) mensual sobre el importe del mes o meses de rentas atrasadas a partir de la fecha en que se incurra en mora y hasta la total liquidación de rentas adeudadas.

SÉPTIMA.- LUGAR DE PAGO

"LAS PARTES" convienen que el lugar de pago de las pensiones rentísticas, será el domicilio de "EL ARRENDADOR", ubicado en la Cerrada Francisco I. Madero, número 413 (cuatrocientos trece), colonia San Baltazar Campeche, de esta ciudad de Puebla.



OCTAVA.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO

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

NOVENA.- DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA

"LA ARRENDATARIA" acepta y recibe el bien objeto de este contrato, a su entera satisfacción y en las condiciones físicas en que este se encuentra, adjuntando para constancia placas fotográficas del mismo como anexo seis.

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, "LA ARRENDATARIA" se obliga a informar de esta situación a "EL ARRENDADOR", a efecto de que este último por su cuenta, se encargue de realizar las reparaciones necesarias.

DÉCIMA PRIMERA.- DE LOS DETERIOROS

"LA ARRENDATARIA" se obliga a realizar por su cuenta, 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.- DE LAS MEJORAS

"LA ARRENDATARIA" podrá hacer las mejoras que estime convenientes al 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 "LA ARRENDATARIA", a cobrar el importe de las mismas o exigir indemnización alguna; sin embargo, queda facultada 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 TERCERA.-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 "EL ARRENDADOR"; y el pago de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono o cualquier otro servicio será cubierto por "LA ARRENDATARIA".



DÉCIMA CUARTA.- DE LA RESCISIÓN

"EL ARRENDADOR", queda facultado 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 un uso distinto al señalado en la cláusula PRIMERA del presente instrumento; o bien que la estancia infantil se deje de operar bajo el esquema implementado por Secretaria de Desarrollo Social Del Gobierno Federal.
- III. Porque "LA ARRENDATARIA" subarrendé el inmueble materia de este contrato.
- IV. Por faltar al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato.
- V. Por los demás casos que establecen las Leyes aplicables a este contrato.

DÉCIMA QUINTA.- DEL INCREMENTO

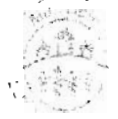
En este acto "LAS PARTES" acuerdan que el importe de la renta para el caso de que la prórroga fuera procedente, será revisado y ajustado al momento de la solicitud de prórroga, tomando como base el justiprecio que fije y actualice la Dirección de Catastro del Municipio de Puebla, el cual no será negociable.

DÉCIMA SEXTA.- DEL FIADOR

El C. [REDACTED], se constituye como fiador y se obliga solidaria y mancomunadamente con "LA ARRENDATARIA" al cumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente contrato; responsabilidad que no cesará hasta que "EL ARRENDADOR" se dé por recibido de conformidad de la localidad arrendada, aun cuando "LA ARRENDATARIA" ocupe dicha localidad más del tiempo fijado en el contrato, para lo cual "EL FIADOR" renuncia a los beneficios que le conceden los artículos 10, 11, 2754, 2755 fracciones I y II, 2756, 2757, 2804 y 2806 fracciones I y II del Código Civil del Estado libre y soberano de Puebla.

De igual forma "EL FIADOR" se compromete a que la garantía continuará en vigor exista o no prórroga del contrato, en términos de lo establecido por el artículo 2328 del Código Civil del Estado libre y soberano de Puebla.

Asimismo "EL FIADOR" manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta que "EL ARRENDADOR" se dé por recibido de la localidad y satisfecho con el pago total de lo adeudado; obligándose a reponer los faltantes que haya en la localidad con base en el inventario anexo al presente instrumento; y obligándose a pagar los gastos que ocasione el mal uso del inmueble por parte de "LA ARRENDATARIA".



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 en el presente o futuro, sometiéndose a la jurisdicción 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 cuatro de enero del dos mil dieciséis.

"EL ARRENDADOR"

"LA ARRENDATARIA"

C. JOSÉ LUIS SALAS VELÁZQUEZ
DIRECTOR GENERAL DEL SMDIF
POR SU REPRESENTACIÓN

C. KARLA MARÍA AVIÑA MONCADA
POR SU PROPIO DERECHO

FIADOR

C. [REDACTED]
POR SU PROPIO DERECHO

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 115 "C" ORIENTE NÚMERO 1801, FRACCIONAMIENTO LOS HEROES DE ESTA CIUDAD DE PUEBLA, CELEBRADO ENTRE EL SISTEMA MUNICIPAL, LA C. KARLA MARÍA AVIÑA MONCADA EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIA Y EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE FIADOR

Elaboró A'EHRR/Autorizó A'JTG

