

3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL CENTRO COMERCIAL GALERÍAS LAS ÁNIMAS, ASOCIACIÓN CIVIL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO [REDACTED] EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA MAESTRA ARELY SÁNCHEZ NEGRETE TESORERA MUNICIPAL, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", ASISTIDA POR EL C. PEDRO ANTONIO DÁVALOS NAVARRO EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE INGRESOS; 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.

DECLARACIONES.

I.- "EL ARRENDADOR" A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, DECLARA:

I.1.- Ser una asociación civil constituida de conformidad con las leyes del Estado de Puebla, tal y como se acredita con el instrumento notarial que se anexa al presente.

I.2.- Que está plenamente legitimada para dar en arrendamiento el uso y disfrute de una fracción del área común que se señalará en el capítulo de cláusulas de este contrato y tener su domicilio ubicado en Boulevard Atlixco número 3156, Colonia Ex Hacienda las Ánimas de la Ciudad de Puebla, Puebla, mismo que señala para todos los efectos legales y administrativos que deriven del presente contrato, con la ubicación exacta señalada en el croquis que forma parte del presente contrato como anexo número uno, para uso exclusivo de la colocación de un módulo para información y el pago de Impuesto Predial y Derechos por Servicios de Limpia.

I.3.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número CCG930920L49.

I.4.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en Boulevard Atlixco número 3156, Colonia Ex Hacienda las Ánimas de la Ciudad de Puebla, Puebla.

I.5.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble descrito en el punto número I.2, mismo que se encuentra libre de todo gravamen, tal y como se desprende del Certificado de Libertad de Gravamen que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y que en este momento exhibe ante "EL ARRENDATARIO".

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 del Estado Libre y Soberano de Puebla; 2, 3, y 4 numeral 116 de la Ley Orgánica Municipal.

II.2.- Que con fundamento en los artículos 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 118 y 120 de la Ley Orgánica Municipal; la Administración Pública Municipal es Centralizada y Descentralizada. La Centralizada se integra con las Dependencias que forman parte del Ayuntamiento, así como con Órganos Desconcentrados, vinculados jerárquicamente a las Dependencias Municipales, con las facultades y obligaciones específicas que fije el Acuerdo de su creación. Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal ejercerán las funciones que les asignen la Ley Orgánica Municipal, el Reglamento respectivo, o en su caso, el acuerdo del Ayuntamiento con el que se haya regulado su creación, estructura y funcionamiento.

II.3.- Que la Tesorería Municipal, es una Dependencia de la Administración Pública Municipal Centralizada, en términos de lo dispuesto por los artículos 118, 119, 120, 123, 163 y 166 fracciones IV y XXVIII de la Ley Orgánica Municipal así como del Dictamen aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, de fecha quince de febrero de dos mil catorce, por el cual se modifica y aprueba la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal Gestión 2014-2018.

II.4.- Que la Maestra Arely Sánchez Negrete, por nombramiento de quince de febrero de 2014 expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Puebla, Doctor José Antonio Galí Fayad, mismo que fue aprobado por el Honorable Cabildo en Sesión Extraordinaria de fecha 15 de febrero de 2014, es la titular de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, por lo que en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 1, 6, 7, 8 y 9 del Reglamento Interior de la Dependencia citada y de acuerdo a la disponibilidad presupuestal con que cuenta la Tesorería Municipal, cuenta con las facultades legales para suscribir este contrato.

II.5.- Que de igual manera, la Tesorería del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en su estructura orgánica cuenta con la Dirección de Ingresos, cuyo titular es el C. Pedro Antonio Dávalos Navarro, quien en el ejercicio de las facultades previstas en los artículos 14 fracción XI, 15, 16, 17 y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Tesorería Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, asiste en la firma del presente contrato a la Maestra Arely Sánchez Negrete, en su carácter de Tesorera Municipal de Puebla.

II.6.- Que, el C. Pedro Antonio Dávalos Navarro, acredita su carácter con el que suscribe este acto jurídico como Director de Ingresos de la Tesorería Municipal, mediante nombramiento expedido por el C. Presidente Municipal Constitucional de Puebla, Doctor José Antonio Galí Fayad, con fecha dieciséis de octubre de 2014.

II.7.- Que la Tesorería Municipal se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número MPU6206015F0, con domicilio fiscal en Juan de Palafox y Mendoza número 14, Colonia Centro 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 Reforma, número 113, 1er. Piso, Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.

II.9.- Que, el pago de renta mensual correspondiente al periodo del **primero de enero de dos mil quince al veintiocho de febrero de dos mil quince** 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 acato.

II.10.- Que, la Tesorería Municipal, le manifestó la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.2.

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" para el uso exclusivo de la instalación de módulo para información y el pago de Impuesto Predial y Derechos por Servicios de Limpia en la zona común del **Centro Comercial Galerías las Ánimas**, ubicado en Boulevard Atlixco número 3156, Colonia Ex Hacienda las Ánimas de la Ciudad de Puebla, Puebla

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL ARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso exclusivo de la instalación de un módulo para los servicios de información y el pago del Impuesto Predial y Derechos por Servicios de Limpia.

En caso de que, por las necesidades de "EL ARRENDATARIO", el inmueble se tenga que destinar a un fin distinto, deberá ser autorizado previamente por "EL ARRENDADOR", mediante comunicación por escrito.

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato estará vigente a partir del día **primero de enero del dos mil quince** y concluirá el día **veintiocho de febrero del mismo año**.

CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.

"LAS PARTES", en relación con el pago de la renta acuerdan:

I.- Que, el importe fijo mensual por concepto de renta es la cantidad de **\$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100, m.n.)**, más el impuesto al Valor Agregado que corresponde a **\$640.00 (seiscientos cuarenta pesos 00/100 m.n.)**, que sumadas dan un importe total de **\$4,640.00 (cuatro mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 m.n.)**.

II. **"EL ARRENDADOR"** **"EL ARRENDADOR"** dentro de los primeros cinco días hábiles del mes presentará ante **"EL ARRENDATARIO"**, el recibo de renta correspondiente al mes corriente, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales;

III. **"EL ARRENDATARIO"** realizará dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción de recibo, el pago de la renta mensual en las oficinas de la Tesorería Municipal, ubicada en Avenida Reforma Número 113, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla.

IV. Que **"EL ARRENDATARIO"** cubrirá el importe de la renta mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica a favor de **"EL ARRENDADOR"**, y

V. Que. **"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, 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 de acuerdo al 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 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, ubicada en Avenida Reforma Numero 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 ponga 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 la Tesorería Municipal determine, tomando como base el índice inflacionario para este año.

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

- I. **"EL ARRENDADOR"** se obliga, en lo conducente, a:
 - a) Entregar a **"EL ARRENDATARIO"** el bien inmueble de este Contrato, con todos sus accesorios servidumbre y en condiciones optimas 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 dificultar de manera alguna el uso del bien arrendado, a menos que se trate de la realización de trabajos para reparación 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 efectos o vicios ocultos del bien arrendado anteriores al arrendamiento.
- g) Pagar puntualmente el impuesto predial y derechos por servicio de limpieza del inmueble objeto del arrendamiento;
- h) Recibir el pago de la renta señalada en la fracción I de la Cláusula Cuarta del presente Contrato; y ;
- i) Los demás que deriven del presente Contrato.

II"EL ARRENDATARIO", se obliga a:

- a) Pagar a "EL ARRENDADOR", la cantidad fijada en 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 espacio para uso exclusivo de la Instalación de un módulo para los servicios de información y para el pago del Impuesto Predial y Derechos por Servicios de Limpia;
- d) Pagar las cuotas y/o derechos que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, teléfono y las demás que se ocupen para la realización de sus actividades en el inmueble arrendado, las cuales serán pagadas por parte 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 artículo 96 B párrafo séptimo de la Ley de Agua y Saneamiento del Estado de Puebla quedando sujeto a respuesta del referido Sistema;
- 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 entregara como si dichos anuncios no hubieran sido colocados o pintados; y
- g) Las demás que deriven del presente Contrato.

SEPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.

"EL ARRENDADOR" en este acto autoriza a "EL ARRENDATARIO", a realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones mayores necesarias para la debida instalación y funcionamiento del módulo de referencia.

OCTAVA.- DE LOS ANUNCIOS.

"EL ARRENDADOR" autoriza a "EL ARRENDATARIO", 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 ENTREGA DEL ESPACIO POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Al vencer el plazo original o su prórroga si la hubiere "**EL ARRENDATARIO**", desocupará el espacio arrendado y lo devolverá a "**EL ARRENDADOR**", en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo por el deterioro natural causado por el tiempo y el uso natural.

DÉCIMA.- DE LA PRÓRROGA.

En el caso de que "**EL ARRENDATARIO**" decida continuar con el goce del espacio 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 renta, será fijado por Tesorería Municipal de conformidad con el índice inflacionario que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el presente ejercicio.

DÉCIMO PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO DADO EN ARRENDAMIENTO.

"**EL ARRENDATARIO**" designará como administrador del espacio arrendado al C. Pedro Antonio Dávalos Navarro, Director de Ingresos de la Tesorería del Municipio de Puebla.

DÉCIMO TERCERA.- 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 del distrito Judicial de Puebla por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

DÉCIMO CUARTA.- 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 Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por triplicado al margen y alcance de cada una de las fojas que lo integran en la Heroica Puebla de Zaragoza, a 28 de noviembre de 2014.

POR "CENTRO COMERCIAL GALERÍAS LAS ÁNIMAS, ASOCIACIÓN CIVIL"


CENTRO COMERCIAL GALERÍAS LAS ÁNIMAS, A.C.

POR "LA TESORERÍA"


**MAESTRA ARELY SÁNCHEZ NEGRETE
TESORERA MUNICIPAL DEL
HONORABLE AYUNTAMIENTO DE PUEBLA**

ASISTE


**C. PEDRO ANTONIO DAVALOS NAVARRO
DIRECTOR DE INGRESOS
DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE PUEBLA**