

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. [REDACTED] EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MAESTRO RAFAEL RUÍZ CORDERO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", ASISTIDO POR LA CONTADORA PÚBLICA ARELY SÁNCHEZ NEGRETE, TESORERA MUNICIPAL, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ARRENDADO Y POR EL LICENCIADO LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS, 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" DECLARA:

I.1.- Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es legítimo propietario y en pleno dominio, del inmueble ubicado en la Avenida Reforma número 118, colonia Centro Código Postal 72000 de la ciudad de Puebla, Puebla, según consta en el Instrumento Notarial número [REDACTED]

[REDACTED] otorgada ante la fe del Licenciado

[REDACTED] Titular de la Notaría Pública número [REDACTED]

I.2.- Que bajo protesta de decir verdad, tiene facultades y en consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse en términos del presente contrato.

I.3.- Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número [REDACTED] y tener su domicilio fiscal en [REDACTED]

I.4.- que señala como domicilio para todos los efectos legales a que haya lugar, el ubicado en la [REDACTED]

I.5.- Que se identifica con Credencial de Elector, expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio [REDACTED] y Clave de Elector [REDACTED]

I.6.- Que es su voluntad dar en arrendamiento el patio de acceso y la planta alta del inmueble ubicado en la avenida reforma número 118, Centro Histórico, Código Postal 72000 de la ciudad de Puebla, Puebla, mismo que se encuentra libre de todo gravamen.

#### 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 de los Estados Unidos Mexicanos; 103 y 105 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 la Secretaría de Administración 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 15 de Febrero de 2014, en la cual se aprueba 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, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 30 de Junio de 2014.

**II.3.-** Que el Maestro Rafael Ruiz Cordero, acredita su personalidad jurídica como Secretario de Administración, mediante nombramiento suscrito por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha 15 de Febrero de 2014 y se encuentra facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido por los artículos 104 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, 16 fracción II, 19 fracción I del Reglamento que establece el límite de Responsabilidades de la Administración Pública del Municipio de Puebla en la aplicación de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal y 9 fracciones XIV y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración.

**II.4.-** Que la Contadora Pública Arely Sánchez Negrete, acredita su personalidad jurídica como Tesorera Municipal, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha 15 de Febrero de 2014, encontrándose facultada para suscribir el presente contrato.

**II.5.-** Que dentro de la estructura orgánica de la Secretaría, se encuentra la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuyo Titular es el Licenciado Luis Zepeda Reyes, mismo que asiste al Secretario de Administración, en términos de lo establecido en los artículos 10 fracciones XII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración.

**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 Contadora Pública Arely Sánchez Negrete, Tesorera Municipal manifestó a la Secretaría de Administración, la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.7, del Capítulo de Declaraciones del presente contrato.

**II.10.-** Que es su deseo recibir en arrendamiento, ocupar y hacer uso del inmueble materia de este contrato.

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

**III.1.-** Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan y que de acuerdo con las declaraciones anteriores, convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento, de conformidad con las siguientes:

## **CLAUSULAS**

### **PRIMERA.- DEL OBJETO.**

**"EL ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, el **patio de acceso y la planta alta** del inmueble ubicado en la avenida reforma número 118, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, Puebla, C.P. 72000, por lo que a través del presente instrumento se hace constar que **"EL ARRENDATARIO"** recibe en arrendamiento de dicho bien inmueble, en los términos que del presente documento se desprenden.

### **SEGUNDA.- DEL DESTINO.**

**"EL ARRENDATARIO"** destinará el inmueble para uso exclusivo de OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA TESORERÍA DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.

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

### **TERCERA.- DE LA VIGENCIA Y POSESIÓN.**

**3.1.-VIGENCIA.** El presente contrato estará vigente a partir del 01 de FEBRERO del 2015 al 31 de DICIEMBRE del 2015.

**3.2.- POSESIÓN.** **"EL ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, y hace entrega de la posesión física del patio de acceso y la planta alta del inmueble ubicado en la avenida reforma número 118, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, Puebla, C.P. 72000, por lo que a través del presente instrumento se hace constar que **"EL ARRENDATARIO"** recibe en arrendamiento y la posesión física de dicho bien inmueble, en los términos que del presente documento se desprenden.

#### CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.

"LAS PARTES" en relación con el pago de la pensión rentística acuerdan:

I.- Que el importe fijo mensual por concepto de renta es por la cantidad de **\$90,000 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** mas el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que asciende a **\$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 N.M.)** dando un total de **\$104,400.00 (CIENTO CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**.

II.-el IVA se calculó en base de la tasa del 16% si la secretaria de hacienda o la dependencia encargada de hacerlo informara del cambio de la tasa de IVA el IVA se calculara en base a la nueva tasa publicada.

III.- **"EL ARRENDADOR"** otorga sin cobrar la pensión rentística de los meses de febrero y marzo de 2015, en virtud del acondicionamiento del inmueble para las oficinas a que está destinado, realizando el pago de la renta mensual a partir del mes de abril de 2015.

III.- **"EL ARRENDADOR"** dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, enviara al correo electrónico [REDACTED] de **"EL ARRENDATARIO"**, el recibo de renta correspondiente al mes anterior, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales

IV.- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cubrir el importe de la pensión rentística dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del recibo.

V.- Que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cubrir el importe de la pensión rentística por medio de transferencia electrónica o depósito bancario, a favor de **"EL ARRENDADOR"** a la cuenta de cheques número [REDACTED] con cuenta CLABE [REDACTED] de [REDACTED] cuyo titular es [REDACTED] en su carácter de **"EL ARRENDADOR"**

VI.- En caso de cualquier cambio que se realice en el número de cuenta a donde se deba depositar la renta o realizar las transferencias electrónicas, **"EL ARRENDADOR"** acepta notificar y proporcionarle por escrito a **"LA ARRENDATARIA"** con quince días naturales de anticipación a la fecha de pago, la nueva cuenta bancaria donde se le deberán depositar las rentas, si dicha notificación no se hiciere dentro del plazo señalado, **"LA ARRENDATARIA"** no será responsable de la mora o retrasos en los que se incurran. Si **"EL ARRENDADOR"** cambia o cancela su cuenta, sin notificárselo a **"LA ARRENDATARIA"**, se conviene que los pagos se efectuarán en el domicilio legal de **"LA ARRENDATARIA"** manifestado en la declaración II.7 de este contrato, contra entrega del recibo de arrendamiento correspondiente, si después de dos meses no se hubieren cobrado las rentas, se procederá a la consignación correspondiente.

VII.- Que **"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.

#### **QUINTA.- DEL INCREMENTO Y LOS PAGOS EN EXCESO.**

**"LAS PARTES"** pactan que no habrá incremento de la pensión rentística 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, ubicadas en Avenida Reforma número 126, Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla en un tiempo máximo de tres días hábiles después de haber recibido el o los pagos en exceso, si **"EL ARRENDADOR"** no devuelve el o los pagos en exceso en un máximo de tres días hábiles estos pagos en exceso causaran 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 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 determine la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario para ese año.

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

##### **- "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A:**

- a) Entregar a **"EL 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 MAYORES (ESTRUCTURAL E IMPERMEABILIZACIÓN) necesarias para la conservación del bien arrendado, dentro de los quince días naturales contados a partir de que **"EL ARRENDATARIO"** le haga saber 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 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) Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del arrendamiento;

g) Recibir el pago de la pensión rentística señalada en la fracción I de la Cláusula Cuarta del presente contrato; y

h) Las demás que deriven del presente contrato.

## II.- "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A:

a) Pagar a "EL ARRENDADOR" 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 arrendado sufra por su culpa;

c) Ocupar el inmueble para uso exclusivo de OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA TESORERÍA DEL 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 demás servicios que contrate para la realización de sus actividades en el inmueble arrendado.

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 del Agua para el Estado de Puebla;

f) A cuidar en todo momento la pintura de las paredes que conforman el inmueble objeto del presente contrato, procurando el que la misma no sea dañada de manera alguna, salvo por el uso cotidiano y ordenado de dicho inmueble, así como por el propio deterioro que la misma puede sufrir por el paso del tiempo;

g) Las demás que deriven del presente contrato.

## SÉPTIMA.- DEL INVENTARIO.

"LAS PARTES" manifiestan su conformidad en llevar a cabo un inventario gráfico del inmueble objeto del presente contrato, el cual será integrado por placas fotográficas, mismas que se serán parte integrante del presente documento y las cuales tienen la finalidad de hacer constar la actual apariencia física del inmueble, y muy en específico el estado actual de la pintura de dicho inmueble, a fin de evitar el que sean ocasionados daños al mismo por "EL ARRENDATARIO" o demás personas que ingresen al mismo.

De igual manera, "LAS PARTES" están de acuerdo en levantar una acta de FE DE HECHOS ante fedatario público, en el cual se haga constar el actual estado físico del inmueble, y muy en específico el estado actual de la pintura y el inventario de dicho inmueble;

agregándose dicha acta de FE DE HECHOS al presente instrumento como parte integrante del mismo.

#### **OCTAVA.- DE LAS MEJORAS, ADAPTACIONES Y MANTENIMIENTO.**

8.1.-MANTENIMIENTO.- Convienen las partes que no se pagara cuota de mantenimiento por lo que "EL ARRENDATARIO" queda obligada a darle el mantenimiento a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, sanitarias.

El mantenimiento, reparación y mejoras presentes y futuras que considere convenientes en el local, previa revisión de planos por parte del **"EL ARRENDADOR"** a fin de que se cerciore de que no habrá afectación estructural al edificio. Las partes convienen que las obras, reparaciones y mejoras realizadas al local queden en beneficio del mismo, a excepción de las que puedan ser retiradas sin afectar estructuralmente el Inmueble.

"EL ARRENDATARIO" queda obligado a hacer las reparaciones de aquellos deterioros que sufra "INMUEBLE" y pagar el importe de lo faltante o deteriorado al precio de menudeo en esta ciudad; "EL ARRENDATARIO" conviene y está de acuerdo en indemnizar a **"EL ARRENDADOR"** por cualquier deterioro que sufra el "INMUEBLE" por las instalaciones realizadas para adecuar EL INMUEBLE para los fines detallados en la CLAUSULA SEGUNDA, del presente instrumento.

**"EL ARRENDADOR"** en este acto autoriza a **"EL ARRENDATARIO"** realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones, de acuerdo al destino para el que le fue entregado el inmueble.

#### **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 ARRENDADOR"** transmita la propiedad del inmueble objeto del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** tendrá el derecho del tanto en la compra del inmueble; para el caso de que exista incumplimiento por parte de **"EL ARRENDADOR"** a lo estipulado en esta cláusula, éste se obliga a cubrir a **"EL ARRENDATARIO"** la cantidad que conforme a las leyes aplicables determine la Tesorería Municipal, por concepto de daños y perjuicios.

#### **DÉCIMA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

Al vencer el plazo original o su prórroga si la hubiere, **"EL ARRENDATARIO"** desocupará el inmueble arrendado y lo devolverá a **"EL ARRENDADOR"** con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

#### **DÉCIMA PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA.**

En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** decida continuar en el goce del bien inmueble arrendado, lo hará del conocimiento por escrito al **"EL ARRENDADOR"**, con quince días de

008

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 ésta incrementará en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el INEGI o la Institución encargada de ello, en el periodo comprendido dentro de los 12 (doce) meses anteriores a la fecha en que sea aplicable dicho incremento más 2 (dos) puntos porcentuales.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA RESCISIÓN.**

**"LAS PARTES"** acuerdan que serán causales de rescisión cualquier incumplimiento de alguna de ellas de las obligaciones adquiridas mediante el presente contrato.

#### **DÉCIMA TERCERA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

**"EL ARRENDATARIO"** 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 ARRENDADOR"** con por lo menos treinta días de anticipación.

**DECIMA CUARTA.- "EL ARRENDATARIO"** reconoce que el inmueble materia del presente contrato fue construido en el siglo XIX (DIECINUEVE) por lo que no podrá exigir o demandar el pago de daños y perjuicios por defectos y vicios ocultos del bien arrendado.

#### **DÉCIMA QUINTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**

**"EL ARRENDATARIO"** designa como Administradora del bien inmueble arrendado al Contadora Pública Arely Sánchez Negrete, en su carácter Tesorera del Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

#### **DÉCIMA SEXTA.- 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.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA.- 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 cuádruplicado al margen y al

calce de cada una de las fojas que lo integran, en la Heroica Puebla de Zaragoza, el primero de febrero de 2015.

**"EL ARRENDADOR"**




**"EL ARRENDATARIO"**





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

**"ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE"**

  
C.P. ARELY SÁNCHEZ NEGRETE  
TESORERA MUNICIPAL

**"ASISTE"**

  
LIC. LUIS ZEPEDA REYES  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS  
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL  Y EL MUNICIPIO DE PUEBLA, DE FECHA PRIMERO DE FEBRERO DE 2015.

L'LZR/L'ALG/L'IAPC.