

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR HIGINIO BRAVO ZACAULA, EN REPRESENTACIÓN DEL SEÑOR GERARDO HIGINIO BRAVO ROSSAINZ EN LO SUCESIVO DENOMINADO "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE, EL "INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE DE PUEBLA" REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. JUAN IGNACIO BASAGUREN Y GARCÍA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", QUIENES SE SOMETEN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:-----

-----ANTECEDENTES-----

**PRIMERO.** Con fecha quince de febrero de dos mil catorce, "LAS PARTES" celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Reforma Sur, número tres mil ciento treinta y tres, en la Colonia "La Paz", Municipio de Puebla, Estado de Puebla.-----

**SEGUNDO.** Que en virtud de la celebración del contrato de fecha quince de febrero de dos mil catorce, "EL ARRENDATARIO" otorgó a "EL ARRENDADOR" un depósito para garantizar posibles reparaciones y/o posibles saldos, mismo que seguirá en posesión de "EL ARRENDADOR" durante la vigencia del presente contrato, con la finalidad de garantizar las posibles reparaciones y/o adeudos generados por concepto de servicios contratados por "EL ARRENDATARIO" respecto del inmueble materia del presente contrato.-----

**TERCERO.** Que el presente contrato se formaliza en cumplimiento a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha quince de febrero de dos mil catorce en virtud de que el mismo se encontró vigente hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce y a la fecha aún se encuentra en posesión de "EL ARRENDATARIO".-----

-----DECLARACIONES-----

I. Declara "EL ARRENDADOR":-----

- a. Ser Persona Física, mayor de edad, de Nacionalidad Mexicana, quien se identifica con credencial con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio [REDACTED] de la que se anexa copia simple al presente contrato de arrendamiento.-----
- b. Que cuenta con plena capacidad legal para obligarse en los términos del presente contrato de arrendamiento.-----
- c. El Señor Higinio Bravo Zacula, declara "Bajo Protesta de Decir Verdad" que cuenta con facultades suficientes para la celebración del presente contrato y que las mismas no le han sido modificadas, restringidas o revocadas de manera alguna.-----
- d. El Señor Higinio Bravo Zacula, acredita su personalidad mediante instrumento notarial número [REDACTED]-----

número [REDACTED] .....

- e. El señor Higinio Bravo Zacaña manifiesta que a la fecha, las facultades concedidas mediante el instrumento notarial número [REDACTED], volumen [REDACTED] pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] de los de esta Ciudad, no le han sido revocadas, modificadas y/o restringidas. ....
- f. Manifiesta "Bajo Protesta de Decir Verdad" que el "Bien Inmueble" se encuentra al corriente en todas sus contribuciones y servicios, incluyendo impuesto predial, agua potable, drenaje, energía eléctrica, además de contar con la factibilidad del uso comercial. ....
- g. Esta dispuesto a arrendar el "Bien Inmueble", en el estado de conservación en que se encuentra, para ser destinado única y exclusivamente al uso de "Oficinas administrativas." .....

**II. Declara "EL ARRENDATARIO" a través de su representante legal que: .....**

- a. Que, es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con Personalidad Jurídica y Patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 110 y 124 de la Ley Orgánica Municipal; Artículo 1 del Decreto de Creación del "Instituto Municipal del Deporte de Puebla"; y Artículo 1 del Reglamento Interior del mismo organismo. ....
- b. Que, con fecha Veinticuatro de Febrero de dos mil Catorce en Sesión Extraordinaria de Consejo Directivo, el Director del Instituto Municipal del Deporte de Puebla C. JUAN IGNACIO BASAGUREN Y GARCÍA, fue facultado para celebrar convenios, contratos y demás actos jurídicos que contribuyan a la realización de las actividades de dicho Instituto, tal como se señala en el Artículo 10 fracción IX, del Decreto de Creación de dicho Instituto. ....
- c. Que, se encuentra debidamente inscrito en el Padrón del Registro Federal de Contribuyentes, según Cédula de Identificación número IMD061019RA7, señalando como domicilio oficial, el ubicado en calle cuarenta y cuatro norte S/N de la Colonia Cristóbal Colón, de esta Ciudad. Código Postal, 72330. ....
- d. Que, el Director General como representante del "Instituto Municipal del Deporte de Puebla", no tiene relación de parentesco o de negocios con "EL ARRENDADOR", por lo que no infringe el artículo 50 fracción XIII, de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado. ....

**III Declaran las Partes en el presente contrato: .....**

- a. Que se reconoce la Capacidad y Personalidad Jurídica con que se ostentan y con las cuales celebran este contrato. ....
- b. Ambas partes manifiestan que no existe engaño, error, dolo, mala fe, reticencia o cualquier otro vicio que afecte el consentimiento de las mismas. ....
- c. Que a la fecha "EL ARRENDATARIO" se encuentra en posesión del bien inmueble materia del presente contrato, razón por la cual conoce las condiciones en las que se encuentra el mismo. ....
- d. Las partes manifiestan expresamente su voluntad de celebrar el presente contrato de arrendamiento en términos de los Artículos 2261, 2266, y demás relativos aplicables del Código Civil para el Estado de Puebla vigente, sometiéndose al tenor de las siguientes: .....

-----CLAU S U L A S-----

**PRIMERA. DEL OBJETO.-** "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien acepta en tal concepto el "Bien Inmueble" ubicado en Calle Reforma Sur, número tres mil ciento treinta y tres, en la Colonia "La Paz", Municipio de Puebla, Estado de Puebla, para destinarlo al uso único y exclusivo de "Oficinas administrativas".-

**SEGUNDA. DEL PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO.-** "EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a "EL ARRENDADOR" de manera mensual la cantidad fija de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100, M. N.), más el Impuesto al Valor Agregado, menos la retenciones del Impuesto Sobre la Renta, es decir la cantidad de \$26,500.00 (veintiséis mil quinientos pesos 00/100 M. N.), netos, por concepto de pensiones rentísticas, en el entendido de que "EL ARRENDADOR", entregará el recibo Fiscal mensual correspondiente a nombre de "EL ARRENDATARIO", de acuerdo a las siguientes cantidades:-----

RENTA	\$25,000.00
IVA	\$4,000.00
Subtotal	\$29,000.00
Ret 10% ISR	\$2,500.00
Subtotal	\$26,500.00
Ret 10.6667% IVA	N/A
Neto	\$26,500.00

Conviniedo las partes dicha cantidad mensual por concepto de renta, habrá de pagarse en depósito a la cuenta número [REDACTED] con clabe interbancaria número [REDACTED] de la Institución bancaria denominada [REDACTED], a nombre del Señor GERARDO HIGINIO BRAVO ROSSAINZ.-----

Las partes acuerdan expresamente que "EL ARRENDATARIO" pagará las pensiones rentísticas en el periodo comprendido del primero al décimo día hábil de cada mes, durante los meses en los que se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento.-----

En caso de retraso del pago de las rentas mensuales, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" la cantidad de \$833.00 (ochocientos treinta y tres pesos 00/100 M. N.), por concepto de pena convencional.-----

**TERCERA. DE LA VIGENCIA.** Las partes convienen en que el presente contrato surtirá efectos a partir de su firma, y hasta el día treinta y uno de Diciembre de dos mil quince.-----

En el supuesto caso que el "EL ARRENDATARIO" requiera seguir ocupado el "Bien Inmueble" al término de la fecha indicada en el párrafo anterior, inmediatamente deberá formalizar con "EL ARRENDADOR" un nuevo contrato.-----



**CUARTA. DEL PAGO DE SERVICIOS CONTRATADOS A FAVOR DEL "INMUEBLE".** Ambas partes convienen en que los pagos por concepto de los servicios de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico y demás servicios que contrate con terceros, correrán por cuenta de "EL ARRENDATARIO".-----

El pago del Impuesto Predial, será a cargo de "EL ARRENDADOR" liberando a "EL ARRENDATARIO" de cualquier responsabilidad de pago del mismo. -----

**QUINTA. DE LAS MODIFICACIONES Y MEJORAS.** Las partes convienen en que "EL ARRENDATARIO" no podrá variar la forma del "Bien Inmueble" o llevar a cabo obras en el mismo, sin el previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR". Una vez autorizadas por escrito y con acuse de recibido, las modificaciones y mejoras por "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" bajo su propio costo, podrá instalar en el Bien Inmueble el mobiliario, equipo y mejoras que considere convenientes, en el entendido de que dicho mobiliario, equipo y mejoras, serán instalados de tal manera que al ser retirados no causen daños al "Bien Inmueble". Queda igualmente entendido por las partes que las mejoras que "EL ARRENDATARIO" realice sobre el "Bien Inmueble" y de naturaleza permanente o si al ser retiradas pudieren ocasionar daños sustanciales al mismo, deberán quedar para el beneficio del "Bien Inmueble" y el "ARRENDADOR", por lo que el "ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los derechos enunciados en el Artículo 2286 del Código Civil vigente para el Estado de Puebla.-----

**SEXTA. OBLIGACIONES DEL "ARRENDATARIO".** Durante la vigencia del presente contrato, "EL ARRENDATARIO" se obliga con "EL ARRENDADOR", además de cualquier otra obligación que tuviere conforme a este contrato, a lo siguiente:-----

- a) Pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos en el cuerpo del presente contrato de arrendamiento.--
- b) Pagar puntualmente los recibos correspondientes a los servicios de agua, energía eléctrica y cualquier otro servicio que "EL ARRENDATARIO" contrate con terceros y utilizados por "EL ARRENDATARIO" durante el tiempo en que permanezca vigente este convenio.-----
- c) En caso de contratar servicio de televisión por cable, de internet y/o servicio de larga distancia, "EL ARRENDATARIO" se obliga a cancelar el o los servicios antes de la desocupación del "Bien Inmueble".-----
- d) Responder de los daños que el "Bien Inmueble" sufra por su culpa o negligencia, ya sea por sus actos u omisiones o de la(s) personas (s) a quien(es) le(s) haya permitido el acceso al mismo.-----
- e) No usar, disponer del "Bien Inmueble" para un fin distinto al de "Oficinas administrativas".-----
- f) Llevar a cabo las reparaciones menores de aquellos deterioros que sufra el "Bien Inmueble", que regularmente se causen por las personas que la habitan, a efecto de mantenerlo en las mismas condiciones en que se encuentra en la fecha en que se le entregue para su uso conforme a este Contrato, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.-----
- g) No subarrendar, total o parcialmente el "Bien Inmueble", ni ceder o traspasar los derechos derivados del presente Contrato de arrendamiento.-----
- h) A responder ante las autoridades fiscales, laborales, de protección civil, y demás instancias en lo relacionado a

notificaciones, requerimientos, juicios laborales, huelgas, y demás que en razón del domicilio del "Bien Inmueble" se pueden presentar, asumiendo "EL ARRENDATARIO" plena responsabilidad de los mismos comprometiéndose a no involucrar o interponer en ningún momento a "EL ARRENDADOR" o al "Inmueble" en dichos procedimientos. En todos los casos "EL ARRENDATARIO" estará obligado ante "EL ARRENDADOR" al pago de la renta mensual conforme a lo establecido en la cláusula SEGUNDA del presente contrato.-----

- i) Devolver el "Bien Inmueble" a "EL ARRENDADOR" en las mismas condiciones en que lo recibió originalmente, salvo el deterioro normal por su uso y salvo las mejoras y modificaciones hechas por "EL ARRENDATARIO" al "Inmueble", en términos de lo establecido en la cláusula QUINTA de este contrato. --

**SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR".**- Durante la vigencia del presente contrato, "EL ARRENDADOR" se obliga con "EL ARRENDATARIO", además de cualquier otra obligación que tuviere conforme a este Contrato, a lo siguiente:-----

- a. Permitir el uso y goce pacífico del Inmueble a "EL ARRENDATARIO".-----  
b. Expedir los recibos fiscales de pago correspondientes a nombre de "EL ARRENDATARIO".-----  
c. Brindar el mantenimiento preventivo y correctivo por el uso normal y el deterioro que se tenga del Bien Inmueble arrendado bajo las condiciones contratadas, tales como pintura, plomería, albañilería.-----



*Rep*  
**OCTAVA. DEL DEPOSITO PARA GARANTIZAR POSIBLES REPARACIONES Y/O POSIBLES SALDOS DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, Y CUALQUIER SERVICIO CONTRATADO A FAVOR DEL "BIEN INMUEBLE".**- Las partes manifiesta que el depósito entregado a la firma del contrato de arrendamiento de fecha quince de febrero de dos mil catorce continuará en poder de "EL ARRENDADOR", por lo que acuerdan que a la firma del presente contrato no se entregará cantidad alguna por concepto de depósito.-----


*[Redacted]*  
"EL ARRENDATARIO" conviene expresamente que el depósito a que se refiere el párrafo anterior, le será devuelto por "EL ARRENDADOR" dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha en que se hubiese desocupado el "Bien Inmueble", y una vez que "EL ARRENDADOR" hubiere descontado las reparaciones en su caso, cualquier daño que se hubiere causado al "Inmueble" por "EL ARRENDATARIO" y también previo descuento de los posibles adeudos de la totalidad de los servicios contratados a favor del "Bien Inmueble", generados durante el presente arrendamiento.----

*[Redacted]*  
**NOVENA. DE LA RESPONSABILIDAD LABORAL.**-Conviene expresamente las partes del presente acto, que "EL ARRENDATARIO" será el único responsable para todas las reclamaciones que con motivo del empleo de personal para acondicionar el "Bien Inmueble" se pudieran suscitar, así como las reclamaciones que se deriven de cualquier otra materia con motivo de la contratación de personal para efectuar cualquier otro trabajo y para efectuar el propio funcionamiento del giro comercial del "Bien Inmueble".-----

**DÉCIMA. CAUSAS DE RESCISIÓN.**-Las partes convienen en que será causa de rescisión del presente Contrato de

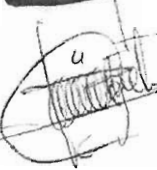
Arrendamiento, a elección de la parte que no hubiere incurrido en el incumplimiento y sin responsabilidad para ésta, en forma enunciativa y no limitativa, las siguientes:-----

- 
- 
- a. La falta del pago oportuno de más de un mes de renta, aun cuando la falta de pago no se diera de manera continua.-----
  - b. El destinar "EL ARRENDATARIO" el "Bien Inmueble" a un uso distinto al de "oficinas administrativas".-----
  - c. No permitir "EL ARRENDADOR" el uso y goce pacífico del "Bien Inmueble" a "EL ARRENDATARIO".---
  - d. El ejecutar "EL ARRENDATARIO" sobre el "Bien Inmueble" obras distintas a las convenidas y autorizadas por escrito y con acuse de recibo por "EL ARRENDADOR".-----
  - e. No cumplir "EL ARRENDADOR" con sus obligaciones conforme a este Contrato.-----
  - f. No pagar puntualmente "EL ARRENDATARIO" los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, servicio de internet, servicio de televisión por cable y cualquier otro servicio contratado a favor del "Bien Inmueble" durante la vigencia del arrendamiento.-----
  - g. El resultar falsas las declaraciones y documentación exhibida por "LAS PARTES".-----
  - h. Ser embargado su patrimonio o ser declarado por autoridad judicial en quiebra.-----
  - i. El traspaso del "Bien Inmueble" por "EL ARRENDATARIO" a un tercero ajeno, ya que la calificación de posibles arrendatarios solo es facultad de "EL ARRENDADOR".-----
  - j. El abandono evidente por más de sesenta días naturales consecutivos del "Bien Inmueble", siempre y cuando no existan en su interior accesorios, menaje propios de "oficinas administrativas", y/o muebles pertenecientes a "EL ARRENDATARIO", expresando en este momento su autorización a "EL ARRENDADOR" para que éste ingrese al "Inmueble", mediante uso de cerrajero, para tomar la posesión física del "Inmueble" y estar en posibilidad de rentarlo nuevamente a un tercero, por lo que desde este momento "EL ARRENDATARIO" renuncian a cualquier derecho y/o acción judicial que aplique al presente supuesto.-----



**DECIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE "EL ARRENDATARIO" POR ROBO.-** "EL ARRENDADOR" no responde ante "EL ARRENDATARIO" por el robo o extravío de bienes y/o accesorios del "Bien Inmueble".-----

**DÉCIMA SEGUNDA. DE LOS ANEXOS.-**Conviene ambas partes expresamente que el presente contrato podrá ser modificado de común acuerdo única y exclusivamente mediante "ADENDUM", que deberán constar por escrito y ante la presencia de dos testigos, debidamente firmado de conformidad y por triplicado, mismo que formará la integridad del presente acto jurídico como principal.-----



**DÉCIMA TERCERA. DE LOS DOMICILIOS CONVENCIONALES.-** Para todos los efectos extrajudiciales y/o judiciales relativos y derivados del presente contrato de arrendamiento, las partes señalan como sus domicilios convencionales, renunciando expresamente a cualquier otro domicilio que presenten o pudieran presentar, señalando para tales fines los siguientes:-----



"EL ARRENDADOR": GERARDO HIGINIO BRAVO ROSSAINZ.

DOMICILIO:

IDENTIFICACIÓN: Credencial con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio

TELÉFONO:

"EL ARRENDATARIO": INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE DE PUEBLA, POR CONDUCTO DE SU DIRECTOR GENERAL.

DOMICILIO: Calle Reforma Sur, número tres mil ciento treinta y tres, Colonia "La Paz", Puebla, Puebla, Código Postal 72160.

**DÉCIMA CUARTA. DE LAS NOTIFICACIONES.**- Todas las notificaciones entre las partes, en relación con este Contrato deberán hacerse por escrito vía correo electrónico, en el entendido que debido a la premura de algún caso específico, la notificación podrá hacerse vía telefónica, debiendo enviarse la confirmación respectiva, dentro de las 24 horas siguientes a la fecha de la notificación dada por vía telefónica.

*leg*  
**DÉCIMA QUINTA. DEL FINIQUITO.**- A la fecha de vencimiento del presente contrato, quince días naturales previos a la desocupación del "Bien Inmueble", "EL ARRENDADOR" Y "EL ARRENDATARIO" harán una inspección del "Bien Inmueble" para verificar el estado en el que se encuentre, de existir desperfectos causados por "EL ARRENDATARIO", éste se obliga a efectuar las reparaciones pertinentes de inmediato. Así mismo, "EL ARRENDADOR", después de verificar que no existan adeudos pendientes de pago, proporcionará a "EL ARRENDATARIO" un finiquito, manifestando no tener reclamación alguna pendiente contra "EL ARRENDATARIO" Y en este acto devolverá el depósito descrito en la cláusula octava del presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA. PERMISO PARA MOSTRAR "EL INMUEBLE".**- De darse por terminado el presente contrato bajo cualquier circunstancia, "EL ARRENDATARIO" permitirá a "EL ARRENDADOR", o a quien este último designe, para mostrar el "Inmueble" a un posible futuro inquilino, a partir de la fecha de aviso de su desocupación, con previa cita.

**DECIMA SÉPTIMA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.**- Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato y/o en caso de cualquier controversia que se derive del mismo, las partes se someten expresamente a los Tribunales del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla, sometiéndose a lo aplicable dentro de la legislación vigente del Estado de Puebla, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes y/o futuros por cualquier otra razón.

Leído que fue el presente documento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal lo ratifican y firman de conformidad quienes en él intervienen, por triplicado en la Ciudad de Puebla, Pue., el día dos de Enero de dos mil quince.



**Ciudad  
de Progreso**

INSTITUTO MUNICIPAL DEL  
**DEPORTE**

POR "EL ARRENDATARIO"

  
C. JUAN IGNACIO BASAGUREN Y GARCÍA  
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL  
DEL DEPORTE DE PUEBLA

  
C. MARÍA DEL CARMEN JIMÉNEZ BRITO  
COORDINADORA ADMINISTRATIVA

POR "EL ARRENDADOR"

  
C. HIGINIO BRAVO ZACAULA

  
C. ELSA CHIEKO FUKUMOTO OKAMOTO

ESTA HOJA DE FIRMA PERTENECE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, DE FECHA DOS DE ENERO DE DOS MIL QUINCE, ENTRE EL INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE DE PUEBLA Y EL C. HIGINIO BRAVO ZACAULA.

