

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO [REDACTED]

[REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MAESTRO RAFAEL RUIZ CORDERO, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", ASISTIDO DEL INGENIERO GABRIEL NAVARRO GUERRERO, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y SUSTENTABILIDAD DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO Y DEL LICENCIADO LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, 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, el Ciudadano [REDACTED]
[REDACTED], es propietario de una porción del predio rústico que se denominó "Fracción restante del Lote número 3 del Antiguo Rancho Colorado, ubicado al poniente de esta Ciudad" o Porción Norte sin construcciones identificada como Fracción "A" Prima segregada del predio que actualmente constituye la casa número 2615 del Boulevard San Felipe de la Colonia Zona Cementos Atoyac de esta Ciudad y/u Ópalo número 3950 Colonia Villa Posada, misma que acredita con la escritura de Aplicación de Bienes del Instrumento Número [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial [REDACTED] bajo el número [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I.2.- Que, en virtud de lo anterior, tiene facultades y en consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su representación en términos del presente Contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.

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

I.4.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado [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 inmueble antes descrito y que se encuentra libre de todo gravamen.

II.- DE "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 Ayuntamiento, en mérito de lo dispuesto por los artículos 115 y 116 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 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla 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 Ayuntamiento del Municipio de Puebla, de fecha quince de febrero de dos mil catorce, en el cual se aprueba la modificación a la Estructura Municipal para la Administración 2014-2018. Y por acuerdo de Cabildo del 10 de junio de 2014 se aprobó el Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 30 de junio de 2014

II.3.- Que, el Maestro Rafael Ruiz Cordero, es Secretario de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, Doctor

José Antonio Gali Fayad, de fecha quince de febrero de dos mil catorce, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido en el artículo 9, fracción XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla y artículo 71 de la Normatividad Presupuestal para la Autorización y el Ejercicio del Gasto Público de la Administración Pública Municipal 2013-2014.

II.4.-Que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, es una Dependencia de la Administración Pública Municipal, 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 Ayuntamiento del Municipio de Puebla, del quince de febrero de dos mil catorce, en la cual se aprueba la Estructura Orgánica para la Administración Pública Municipal 2014-2018, y por acuerdo de Cabildo del veinte de junio de dos mil catorce, se aprobó el Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el diez de julio de dos mil catorce.

II.5.- Que, el Ingeniero Gabriel Navarro Guerrero, acredita su personalidad jurídica como Secretario de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha quince de febrero de dos mil catorce, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato, en términos de lo establecido en el artículo 8 fracción L, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Municipio de Puebla.

II.6.- Que, dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, se encuentra la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuyo titular es el Licenciado Luis Zepeda Reyes, mismo que asiste al Secretario de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en términos de lo establecido en el artículo 10 fracciones XIII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

II.7.- 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.8.- Que, señala como domicilio para los efectos legales correspondientes, el ubicado en Avenida 2 Poniente número 107, Tercer Piso (Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales), Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla.

II.9.- 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.10.- Que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Municipio de Puebla, manifestó a la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.1 del Capítulo de Declaraciones del presente Contrato.

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" el inmueble ubicado en porción del predio rústico que se denominó "Fracción restante del Lote número 3 del Antiguo Rancho Colorado, ubicado al Poniente de esta Ciudad" o Porción Norte sin construcciones identificada como Fracción "A" Prima segregada del predio que actualmente constituye la casa número 2615, del Boulevard San Felipe de la Colonia Zona Cementos Atoyac de esta Ciudad y/u Ópalo número 3950 Colonia Villa Posadas, de esta Ciudad.

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL ARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso exclusivo de oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Municipio de Puebla.

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

TERCERA.- VIGENCIA.

El presente contrato estará vigente a partir del primero de enero de dos mil quince, y concluirá el treinta y uno de diciembre 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 pago de renta es por la cantidad de **\$55,000.00 (Cincuenta y Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) por la cantidad de **\$8,800.00 (Ocho Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan el total de **\$63,800.00 (Sesenta y Tres Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.)**;

El importe total por concepto de renta para el período comprendido del primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil quince, es por la cantidad de **\$765,600.00 (Setecientos sesenta y cinco mil seiscientos Pesos 00/100 M.N.)**; I.V.A. Incluido.

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

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

IV.-Que, **"EL ARRENDATARIO"**, cubrirá el importe de la pensión rentística 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 pago de renta, 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 en el pago 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, ubicadas en Avenida Reforma número 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 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".

I. **"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 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 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 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 por concepto de renta señalada en la fracción I de la Cláusula Cuarta del presente Contrato; y
- i) 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) Servirse del inmueble para el uso exclusivo de oficinas para la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Honorable 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 que ocupe 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 por los artículos 44, 108 y 118 de la Ley del Agua para el Estado de Puebla;

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 entregará como si dichos anuncios no hubieran sido colocados o pintados; y

g) Las demás que deriven del presente Contrato.

SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.

"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.

OCTAVA.- DE LOS ANUNCIOS.

"EL ARRENDADOR" autoriza a "EL 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 TRANSMISIÓN 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 de 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 ocasionados.

DÉCIMA.- 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 a "EL ARRENDADOR", con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

DÉCIMO PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA.

En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"**, decida continuar en el goce del bien inmueble 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.

DÉCIMO SEGUNDA.- 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 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.

DÉCIMO CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

"EL ARRENDATARIO" designa como Administrador del inmueble arrendado al **Ingeniero Gabriel Navarro Guerrero, Secretario de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.**

DECIMO QUINTA.- 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 competentes de la Ciudad de Puebla, por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

DÉCIMA SEXTA.- 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 cuadruplicado en la Heróica Puebla de Zaragoza, el treinta y uno de diciembre del dos mil catorce.

POR "EL ARRENDADOR"

C

POR "EL ARRENDATARIO"

MTRO. RAFAEL RUIZ CORDERO
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN
DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

"ASISTE"

LIC. LUIS ZEPEDA REYES
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE"

ING. GABRIEL NAVARRO GUERRERO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Y SUSTENTABILIDAD DEL HONORABLE
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE PUEBLA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL C. [REDACTED]
[REDACTED] Y EL MUNICIPIO DE PUEBLA, EL
TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.
L'LZR/L'JOYR.