

Indice

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA, "INMOBILIARIA CIRCUS", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE MANDATARIO, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MAESTRO RAFAEL RUÍZ CORDERO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", ASISTIDO POR EL LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTAÑEDA RODRÍGUEZ, ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA DE GOBERNACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO Y POR EL 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, "Inmobiliaria Circus" S.A. de C.V., es una Sociedad Mercantil de Nacionalidad Mexicana, constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el Instrumento Notarial número [REDACTED]

[REDACTED] otorgada ante la fe del Licenciado [REDACTED] e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número [REDACTED]

I.2.- Que, "Inmobiliaria Circus" S.A. de C.V., es propietaria del inmueble ubicado en Avenida 3 Poniente número 116, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, tal y como se desprende del Instrumento Notarial Número [REDACTED]

[REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] Instrumento que se

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

- 1.3.- Que, el Ciudadano [REDACTED] en su carácter de mandatario de la persona jurídica "Inmobiliaria Circus", S.A. de C.V., declara bajo protesta de decir verdad, que cuenta con las facultades, para celebrar el presente Contrato, tal y como se desprende del Instrumento Notarial Número [REDACTED]  
[REDACTED] otorgado ante la fe del Notario Público número [REDACTED]  
[REDACTED] mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.
- 1.4.- Que, bajo protesta de decir verdad, tiene facultades y en consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su representación en términos del presente Contrato.
- 1.5.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número ICI030306844.
- 1.6.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.7.- Que se identifica con Credencial de Elector, expedida por el Instituto Federal Electoral con número de Folio [REDACTED] y Clave de Elector [REDACTED]
- 1.8.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble descrito en el punto 1.2, 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 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, 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 Ruíz Cordero, acredita su personalidad jurídica como Secretario de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, 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 el Licenciado José Manuel Castañeda Rodríguez, acredita su personalidad jurídica como encargado del despacho de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, de conformidad con el artículo 37 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido en el artículo 10 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

- II.5.- 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 , en términos de lo establecido en los artículos 10 fracciones XII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.
- 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 del Municipio de Puebla, contando con los recursos necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones que asume en virtud del presente acto.
- II.9.- Que, la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento 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.2. del Capítulo de Declaraciones del presente contrato.
- II.9.- Que, es su deseo ocupar y hacer uso del inmueble materia de este contrato.

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

PRIMERO.- 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 Avenida 3 Poniente número 116, Centro Histórico de esta Ciudad de Puebla, Puebla.

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

**"EL ARRENDATARIO"** destinará el inmueble para uso exclusivo de las oficinas de la Secretaría de Gobernación del Honorable 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 al pactado, deberá ser autorizado previamente por escrito por **"EL ARRENDADOR"**.

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

El presente Contrato estará vigente a partir del primero de enero del dos mil quince, y concluirá al treinta y uno de marzo de dos mil quince.

## **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 por la cantidad de **\$237,835.44 (Doscientos Treinta y Siete Mil Ochocientos Treinta y Cinco Pesos 44/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que corresponde a **\$38,053.67 (Treinta y Ocho Mil Cincuenta y Tres Pesos 67/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan el importe total de **\$275,889.11 (Doscientos Setenta y Cinco Mil Ochocientos Ochenta y Nueve Pesos 11/100 M.N.)**;

El importe total por concepto de renta para el período comprendido del primero de enero al treinta y uno de marzo de dos mil quince, es por la cantidad de **\$827,667.33 (Ochocientos veintisiete mil seiscientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.)**;

- 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 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; 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 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 126, 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 de la 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) Ocupar el inmueble para el uso de exclusivo de las oficinas de la **Secretaría de Gobernación 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, quedando exceptuados de pago las cuotas de mantenimiento del inmueble, las cuales serán pagadas por **"EL 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 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) 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 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 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 ocasionados.

#### **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.

#### **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.

Para el caso de que opere la prórroga, "LAS PARTES", pactan que el incremento del monto por concepto de la renta, será fijado por la Tesorería Municipal de conformidad con el índice inflacionario que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el presente ejercicio.

#### **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 BIEN INMUEBLE**

"EL ARRENDATARIO" designa como Administrador del bien inmueble arrendado al Licenciado José Manuel Castañeda Rodríguez, encargado del despacho de la Secretaría de Gobernación del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

#### **DÉCIMO 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 del Distrito Judicial de

Puebla, por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

#### DÉCIMO 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 al margen y al calce de cada una de las fojas que lo integran, en la Heroica Puebla de Zaragoza, el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

**"EL ARRENDADOR"**

C.

MANDATARIO

"INMOBILIARIA CIRCUS," S.A. DE C.V.

**"EL ARRENDATARIO"**

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

**"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE"**

LIC. JOSÉ MANUEL CASTAÑEDA  
RODRÍGUEZ.

ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA  
SECRETARIA DE GOBERNACIÓN 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.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN LA SOCIEDAD DENOMINADA "INMOBILIARIA CIRCUS", S.A. DE C.V., Y EL MUNICIPIO DE PUEBLA, DE FECHA TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.  
L'LZRL/JOYR.