

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE “LA FUNDACIÓN AMPARO”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA MAESTRA MARTHA LAURA ESPINOSA FELIX, EN SU CARÁCTER DE APODERADA, EN LO SUCESIVO “EL ARRENDADOR”; Y POR LA OTRA PARTE, EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO INIGO OCEJO ROJO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, EN LO SUCESIVO EL “ARRENDATARIO”; ASISTIDO POR EL MAESTRO LUIS FERNANDO JIMÉNEZ Y FLORES, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS; POR EL CONTADOR PÚBLICO JOSÉ MANUEL JANEIRO FERNÁNDEZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y EL ING. PABLO MONTIEL SOLANA SECRETARIO DE GOBERNACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORES DEL INMUEBLE ARRENDADO; IDENTIFICÁNDOSE A TODOS LOS QUE INTERVIENEN COMO “LAS PARTES”, CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO, QUIENES CELEBRAN EL PRESENTE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- “EL ARRENDADOR”, DECLARA:

- I.1.- Que, “**FUNDACIÓN AMPARO**”, es una **Fundación** de Nacionalidad Mexicana, constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el Instrumento Notarial número [REDACTED] e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el libro número [REDACTED]
- I.2.- Que, con fecha veintinueve de Junio de mil novecientos noventa y dos, la “**FUNDACIÓN AMPARO**”, suscribió Contrato de Comodato con el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, respecto del bien inmueble denominado **Centro Comercial “La Victoria”, de la Ciudad de Puebla.**
- I.3.- Que, la Maestra MARTHA LAURA ESPINOSA FELIX, tiene Poder Especial para suscribir en nombre y representación de “**Fundación Amparo**”, Contrato de Arrendamiento respecto del inmueble denominado **Centro Comercial “La Victoria”, en esta Ciudad;** dentro del cual se encuentran los **locales 56, 73, 74, 75, 81 y 82 con una superficie total de 2,700.00 metros cuadrados,** y que son objeto de este contrato.
- I.4.- Que, la **Maestra MARTHA LAURA ESPINOSA FELIX** en su carácter de Apoderada Especial de la persona jurídica denominada “**FUNDACIÓN AMPARO**”, declara bajo protesta de decir verdad, que cuenta con las facultades, para celebrar el presente Contrato, tal y como se desprende del Instrumento Número [REDACTED] declarando Bajo Protesta de decir verdad que las facultades otorgadas, a la fecha no le han sido revocadas, modificadas, limitadas o extinguidas.
- I.5.- 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.
- I.6.- Que, “**FUNDACIÓN AMPARO**” se encuentra inscrita en el **Registro Federal de Contribuyentes**, bajo el número **FAM880510-MV6.**
- I.7.- Que, señala como **domicilio fiscal** para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en [REDACTED]

- 1.8.-** Que la **Maestra MARTHA LAURA ESPINOSA FELIX**, por su representación se identifica con Credencial para votar con número de folio [REDACTED] y clave de elector [REDACTED]
- 1.9.-** Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito y que se encuentra libre de todo gravamen tal y como se desprende del certificado de no gravamen que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, anexo al presente contrato.

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 y Tecnologías de la Información**, 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 Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en el desahogo del punto denominado “Aprobación de la Estructura Administrativa del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla”, en el cual se aprueba la modificación a la Estructura Municipal para la Administración 2011-2014, mediante Acta de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2011.
- II.3.-** Que, el **Licenciado Iñigo Ocejo Rojo**, acredita su personalidad jurídica, como Secretario de Administración y Tecnologías de la Información, mediante nombramiento expedido por el C. Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Puebla, Maestro Eduardo Rivera Pérez, de fecha quince de febrero de dos mil once, 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 y Tecnologías de la Información del Ayuntamiento del Municipio de Puebla y artículo 32 de la Normatividad Presupuestal para la Autorización y el Ejercicio del Gasto Público de la Administración Pública Municipal.
- II.4.-** Que dentro de la Estructura Orgánica, de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, se encuentra la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuyo Director es el Maestro Luis Fernando Jiménez y Flores.
- II.5.-** Que, el Contador Público José Manuel Janeiro Fernández, acredita su personalidad Jurídica como Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Maestro Eduardo Rivera Pérez, con fecha quince de febrero de dos mil once.
- II.6.-** Que, el Ing. Pablo Montiel Solana, acredita su personalidad Jurídica como Secretario de Gobernación Municipal, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio Puebla, Maestro Eduardo Rivera Pérez, con fecha quince de febrero de dos mil once.
- 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 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.9.-** Que, el pago de la renta mensual 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 del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobernación** tienen la necesidad de contar con un inmueble apto para la instalación de **Oficinas Públicas** del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.
- 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”**, los locales **56, 73, 74, 75, 81 y 82** con una superficie de 2,700.00 metros cuadrados, los cuales forman parte del inmueble denominado **Centro Comercial “La Victoria”, en esta Ciudad de Puebla.**

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

“EL ARRENDATARIO” destinará el inmueble para uso exclusivo de Oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobernación Municipal.

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

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato estará vigente a partir del primer día del mes de enero de dos mil doce y concluirá el día treinta y uno de diciembre del mismo año.

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 pensión rentística es la cantidad de **\$61,365.22 (Sesenta y un mil trescientos sesenta y cinco pesos 22/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponde a **\$9,818.44 (Nueve mil ochocientos dieciocho pesos 44/100 M.N.)**, que sumadas dan el importe total de **\$71,183.66 (Setenta y un mil ciento ochenta y tres pesos 66/100 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. **“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. **“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 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 fije la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario.

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 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) 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 pensión rentística 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 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 bien solamente para el uso de exclusivo de **las Oficinas del Gobierno Municipal**.
- 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 exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del citado inmueble, las cuales estarán a cargo del Arrendador.
- e) Realizar los tramites 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 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”**, a 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 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.

DÉCIMA.- 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 pensión rentística, será fijado por la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario anunciado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el presente año.

DÉCIMA 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

“**EL ARRENDATARIO**” designa como Administradores del inmueble arrendado al Contador Público José Manuel Janeiro Fernández Secretario del Municipio de Puebla y al Ing. Pablo Montiel Solana, Secretario de Gobernación Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

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

DÉCIMA CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos del 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 del mes de diciembre de dos mil once.

POR “EL ARRENDADOR”.

POR “EL ARRENDATARIO”

**MTRA. MARTHA LAURA ESPINOSA FELIX.
APODERADA ESPECIAL DE LA “FUNDACIÓN
AMPARO”**

**LIC. IÑIGO OCEJO ROJO.
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y
TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN DEL
MUNICIPIO DE PUEBLA.**

“ADMINISTRADORES DEL BIEN INMUEBLE”

**C.P. JOSÉ MANUEL JANEIRO FERNÁNDEZ
SECRETARIO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.**

**ING. PABLO SOLANA MONTIEL.
SECRETARIO DE GOBERNACIÓN
DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.**

UNIDAD ASESORA

**MAESTRO LUIS FERNANDO JIMÉNEZ Y FLORES.
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS.**

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL MUNICIPIO DE PUEBLA Y LA “FUNDACIÓN AMPARO”, EN
FECHA TREINTA DE DICIEMBRE DE 2011