

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA “MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V.”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. ALEJANDRO MARTIN CABRERA PARKMAN, EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL; EN LO SUCESIVO “EL SUBARRENDADOR”; Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. IÑIGO OCEJO ROJO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, EN LO SUCESIVO “EL SUBARRENDATARIO”, ASISTIDO DEL ARQUITECTO JOSE FELIPE VELAZQUEZ GUTIERREZ, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE SUBARRENDADO Y POR EL MAESTRO LUIS FERNANDO JIMENEZ Y FLORES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURIDICOS; 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 SUBARRENDADOR”, DECLARA:

- I.1.-** Que la persona jurídica denominada: **“MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V.”**, se encuentra debidamente constituida, según consta en la Escritura Pública Numero [REDACTED]

- I.2.-** Que los Señores Mario Francisco Méndez López y Alejandro Fernández Soto son los legítimos propietarios del inmueble identificado como fracción que correspondía al ejido de San Andrés, Municipio de San Andrés Cholula, ubicada actualmente en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, Puebla, ahora identificado como Carretera Federal Puebla-Atlixco Numero 3512, Colonia Concepción la Cruz, en Puebla, Pue; tal y como consta en el instrumento número [REDACTED]

[REDACTED] así como del oficio de alineamiento y número oficial de fecha dieciséis de abril de dos mil siete signado por el Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, y que dentro del inmueble de referencia se encuentran entre otras, 3 Bodegas o Contenedores de 30

metros cuadrados cada una, identificadas éstas con los números **47-44, 54 y 61.**

- I.3.- Que la persona moral denominada **“MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V.”** en su carácter de Arrendataria, celebro contrato de arrendamiento con los señores Alejandro Fernández Soto por su propio de derecho y el Señor Francisco Méndez López, representado en ese acto por el señor Guillermo López Vázquez en su carácter de arrendadores de la totalidad del inmueble descrito en el punto I.2., incluyendo todas las bodegas que lo conforman
- I.4.- Que dentro del objeto social de la persona Jurídica denominada **“MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V.”** se encuentra el establecimiento, administración y operación de centros de almacenaje y bodegas de almacenamiento en cualquier lugar de la Republica Mexicana o del Extranjero; ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar, vender y arrendar toda clase de terrenos, naves industriales y edificaciones así como toda clase de artículos y mercancías relacionadas con las actividades antes mencionadas; adquirir, poseer, enajenar, construir, arrendar, comprar, vender, hipotecar, negociar, tomar y otorgar el uso y goce por cualquier titulo permitido por la Ley, de bienes muebles e inmuebles.
- I.5.- Que las facultades con las que comparece a la celebración del presente contrato el Ciudadano Alejandro Martin Cabrera Parkman, como apoderado general de la persona moral denominada **“MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V.”** se encuentran contenidas en el Instrumento constitutivo al que se hace referencia en el punto I.1
- I.6.- Que, en virtud de lo anterior, 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, mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.
- I.7.- Que, **“MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V.”** se encuentra inscrita en el **Registro Federal de Contribuyentes**, bajo el número **MDP070323PX7**, y que actualmente el domicilio fiscal se ubica en [REDACTED]
- I.8.- Que señala como domicilio para recibir toda clase de notificaciones el señalado en el punto anterior para todos los efectos legales correspondientes.

- I.9.- Que, se identifica con Pasaporte, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores con número [REDACTED]
- I.10.- Que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de todo gravamen.
- I.11.- Que, es voluntad de sus representados dar en Subarrendamiento los 3 inmuebles (Bodegas o Contenedores) descritos en el punto I.2 del presente Capítulo de Declaraciones.

II.- “EL SUBARRENDATARIO”, 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 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 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 de Cabildo del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en el desahogo del punto denominado Aprobación de la Estructura Administrativa del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, para el Período Constitucional 2011-2014, como consta en el acta del ocho de marzo de dos mil once, y mediante el cual se aprueba la modificación a la Estructura Administrativa-organigrama de la Administración Pública Municipal Gestión 2011-2014.
- 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 Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, Maestro Eduardo Rivera Pérez, del quince de febrero de dos mil once, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido en los artículos 9 fracción XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información del Ayuntamiento de Puebla.
- II.4.- Que, el **Arquitecto José Felipe Velázquez Gutiérrez** acredita su personalidad jurídica, como Secretario de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, **Maestro Eduardo Rivera Pérez**, de fecha doce de abril de dos mil once.

- II.5.-** Que, dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, se encuentra la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuyo titular es el **Maestro Luis Fernando Jiménez y Flores**.
- 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, Centro Histórico, de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000**.
- II.8.-** 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.9.-** Que, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Puebla**, manifestó la necesidad de contar con los inmuebles descritos en el punto I.2.
- II.10.-** Que, es su deseo ocupar y hacer uso de los inmuebles 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 SUBARRENDADOR”, otorga en subarrendamiento a **“EL SUBARRENDATARIO”**, quien en este acto recibe a entera satisfacción, 3 bodegas y/o contenedores de 30 metros cuadrados cada una, ubicadas en el inmueble identificado como la fracción que correspondía al ejido de San Andrés, Municipio de San Andrés Cholula, ubicada actualmente en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, Puebla, ahora identificado como Carretera Federal Puebla-Atlixco Numero 3512, Colonia Concepción la Cruz, bodegas y/o contenedores que se identifican con los números **47-44, 54 y 61**.

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

“EL SUBARRENDATARIO” destinará los inmuebles para uso exclusivo de almacén para guardar las cajas de archivo con los expedientes de la **Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Puebla**.

En caso de que por las necesidades de **“EL SUBARRENDATARIO”**; los inmuebles se tengan que destinar a un fin distinto, deberá ser autorizado previamente por escrito por el **“EL SUBARRENDADOR”**.

TERCERA.- VIGENCIA.

El presente Contrato estará vigente a partir del primero de enero del dos mil doce y concluirá el treinta y uno de marzo de dos mil doce.

CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.

“LAS PARTES”, acuerdan el pago de la pensión rentística total por los tres contenedores y o bodegas, materia de este subarrendamiento y el cual será de la siguiente forma:

- I. Que, el importe total fijo por concepto de renta mensual, es por la cantidad de **\$18,966.00 Dieciocho Mil Novecientos Sesenta y Seis Pesos 00/100 M.N.)**, mas el impuesto al valor agregado (I.V.A.) que

asciende a **\$3,034.56 (Tres Mil Treinta y Cuatro Pesos 56/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan un total de **\$22,000.56 (Veintidós Mil Pesos 56/100 M.N.)**, por lo tanto;

- II. **“EL SUBARRENDADOR”** dentro de los primeros cinco días hábiles al vencimiento de cada mes presentará ante **“EL SUBARRENDATARIO”**, el recibo de renta correspondiente, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales, y dicho pago quedará sujeto a disponibilidad presupuestal;
- III. **“EL SUBARRENDATARIO”** 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 SUBARRENDATARIO”**, cubrirá el importe de la pensión rentística mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica, a favor de **“EL SUBARRENDADOR”**; y
- V. Que, **“EL SUBARRENDATARIO”** 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 de los bienes inmuebles 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 SUBARRENDADOR”**, 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 SUBARRENDATARIO”**.

De actualizarse la hipótesis prevista en el párrafo anterior **“EL SUBARRENDATARIO”**, aplicará una pena convencional sobre las cantidades

pagadas en exceso, de acuerdo al monto que fije la Tesorería Municipal, tomado como base el índice inflacionario.

SEXTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE “LAS PARTES”.

I. “EL SUBARRENDADOR” se obliga a:

- a) Entregar a **“EL SUBARRENDATARIO”** los bienes objeto de este Contrato, con todos sus accesorios y servidumbres; y en condiciones óptimas de servir para el uso convenido;
- b) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de los bienes subarrendados, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, previo consentimiento de **“EL SUBARRENDATARIO”**;
- c) Garantizar el uso o goce pacífico de los bienes subarrendados por el tiempo que dure el Contrato;
- d) 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 SUBARRENDATARIO”**;
- e) Responder de los daños y perjuicios que sufra **“EL SUBARRENDATARIO”**, por los defectos o vicios ocultos de los bienes subarrendados anteriores al subarrendamiento;
- f) Pagar puntualmente el impuesto predial de los inmuebles objeto del subarrendamiento;
- 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 SUBARRENDATARIO”, se obliga a:

- a) Pagar a **“EL SUBARRENDADOR”**, la cantidad fijada en la Cláusula Cuarta por concepto de pago de renta, en los términos previstos en la misma;
- b) Efectuar por su cuenta el mantenimiento y/o reparaciones necesarias para la conservación de los bienes subarrendados.

- c) Responder de los daños que los bienes subarrendados sufran por su culpa;
- d) Servirse de los bienes inmuebles para el uso exclusivo de almacén para guardar las cajas de archivo con los expedientes de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Puebla**.
- e) Pagar las cuotas que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, teléfono y las demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble arrendado, quedando exceptuadas de pago el mantenimiento del inmueble.
- 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;
- g) Las demás que deriven del presente Contrato.

SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.

“**EL SUBARRENDADOR**”, en este acto autoriza a “**EL SUBARRENDATARIO**”, realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones, de acuerdo al destino para el que le fueron entregados los inmuebles, salvo cuando se trate de modificaciones y/o adaptaciones estructurales a los inmuebles, “**EL SUBARRENDATARIO**” deberá notificarlo por escrito al “**SUBARRENDADOR**”, para que éste a su vez emita la aprobación correspondiente por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de dicha notificación.

OCTAVA.- DE LOS ANUNCIOS.

“**EL SUBARRENDADOR**” autoriza a “**EL SUBARRENDATARIO**”, 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 subarrendado, 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 SUBARRENDATARIO”**, desocupará los inmuebles arrendados y los devolverá a **“EL SUBARRENDADOR”**, con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

DÉCIMA.- DE LA PRÓRROGA.

En el caso de que **“EL SUBARRENDATARIO”**, decida continuar en el goce de los bienes inmuebles subarrendados, lo hará del conocimiento de **“EL SUBARRENDADOR”**, 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 para este 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 INMUEBLE.

“EL SUBARRENDATARIO” designa como Administrador del Inmueble objeto del presente contrato al **Arq. José Felipe Velázquez Gutiérrez, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas 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, 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 relativas al subarrendamiento, contenidas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Leído que fue el presente Contrato de subarrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por cuadruplicado, en la Heroica Puebla de Zaragoza, a treinta de diciembre de Dos Mil once.

POR “EL SUBARRENDADOR”.

POR “EL SUBARRENDATARIO”

**C. ALEJANDRO MARTIN CABRERA
PARKMAN
APODERADO GENERAL DE
“MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE
C.V.”**

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

“ASISTE”

ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE

**MTRO. LUIS FERNANDO JIMENEZ Y
FLORES.
DIRECTOR DE ASUNTOS JURIDICOS.**

**ARQ. JOSE FELIPE VELAZQUEZ
GUTIERREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL
MUNICIPIO DE PUEBLA.**

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL MUNICIPIO DE PUEBLA Y LA PERSONA MORAL MINIBODEGAS DE PUEBLA S.A. DE C.V., EN FECHA TREINTA DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE.
L'LFJF/L'LFTT.