

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RELATIVO AL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE, BENITO JUAREZ NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES DE LA JUNTA AUXILIAR MUNICIPAL DE SAN BALTAZAR CAMPECHE, EN ESTA CIUDAD DE PUEBLA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA MARIA CRISTINA ISLAS VIVAR, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “LA ARRENDADORA”, Y POR LA OTRA EL SISTEMA MUNICIPAL D.I.F., REPRESENTADO POR EL LICENCIADO JOAQUIN DE JESUS GARCIA VINAY, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “EL ARRENDATARIO”; CONTRATO QUE SE SUJETA A LAS SIGUIENTES.-----

DECLARACIONES

I.- Declara la “ARRENDADORA”, por su propio derecho:

a.) Ser legítima propietaria del inmueble ubicado en calle Benito Juárez, número doscientos veintitrés de la Junta Auxiliar Municipal de San Baltazar Campeche, en esta Ciudad, en virtud que con fecha diecisiete de enero del año mil novecientos cincuenta y cinco contrajo matrimonio con el señor Luis Vergara Soto, bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, tal como se acredita con el Acta de Matrimonio expedida por el Juez Primero del Registro del Estado Civil de las Personas de esta Ciudad, sin embargo, el señor Luis Vergara Soto Falleció el día diecisiete de marzo del año dos mil seis, tal como se demuestra con el acta de defunción expedida por el Juez Quinto del Registro del Estado Civil de las Personas de esta Ciudad, por lo tanto en su calidad de cónyuge superviviente acredita la Legítima propiedad del inmueble descrito en la escritura número 10692, volumen número 77, de fecha 14 de septiembre del año mil novecientos sesenta y ocho, pasado ante la fe del Lic. Benjamín del Callejo Bandala, Titular de la Notaría número diecisiete; dichos documentos los exhibe en original y fotocopia por lo que una vez cotejados se anexan al presente como **anexo uno, dos y tres** respectivamente.

b.) Que el inmueble mencionado es un lote de terreno bardado y pavimentado, el cual es objeto del presente contrato y será destinado para el establecimiento de usos múltiples para “EL ARRENDATARIO”.

c.) Que bajo Protesta de Decir Verdad el inmueble antes mencionado no reporta gravamen alguno y se encuentra en buenas condiciones de uso.

d.) Que se encuentra inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la clave de Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED], y que su clave única de Registro de Población es [REDACTED], tal como se acredita con original y fotocopia de la Cedula de Identificación Fiscal expedida por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la cual una vez cotejada se agrega al presente como **anexo cuatro**.

e.) Que es su deseo celebrar el presente contrato por el plazo señalado en las clausulas del mismo.

f.) Que señala como domicilio legal para recibir notificaciones o cualquier correspondencia que con motivo de esta relación jurídica pudiera surgir, el ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Puebla, tal como se acredita con original y fotocopia del recibo expedido por teléfonos de México S.A de C. V., la cual una vez cotejada se agrega al presente como **anexo cinco**.

II.- Declara el ARRENDATARIO”, por su representación:

a.) Que su representado es un Organismo Publico Descentralizado, con patrimonio y personalidad jurídica propios, organismo rector de la asistencia social, teniendo como objetivos entre otros, la promoción de la Asistencia Social, la prestación de servicios en este campo, procurar la interrelación sistemática de acciones en materia que lleven acabo las Instituciones Públicas y Privadas.

b.) Que su representante legal es el LICENCIADO JOAQUÍN DE JESÚS GARCÍA VINAY, quien funge como Director General, tal como se acredita con el nombramiento expedido el día seis de Julio del dos mil doce, por el Maestro EDUARDO RIVERA PEREZ, Presidente Municipal Constitucional del Estado de Puebla.

c.) Que su representante tiene facultades y personalidad jurídica para celebrar el presente contrato, con fundamento en lo dispuesto por el articulo 28, fracción XV, de la ley sobre el Sistema Estatal de Asistencia Social.

d.) Que señala como su domicilio legal para recibir notificaciones o cualquier tipo de correspondencia, que con motivo de esta relación jurídica pudiera surgir, el ubicado en Avenida Eduardo Cue Merlo número doscientos uno, de la Junta Auxiliar Municipal de San Baltazar Campeche, de esta Ciudad de Puebla.

III. Declaran ambas partes:

a.) Con fecha quince de Febrero del dos mil doce, se celebró contrato entre quienes ahora forman parte de este propio contrato, habiendo fenecido el mencionado el día treinta y uno de Diciembre del dos mil doce.

- b.) Que el bien inmueble ubicado en calle Benito Juárez, número doscientos veintitrés de la Junta Auxiliar de San Baltazar Campeche, de esta Ciudad, propiedad de la **“ARRENDADORA”** y motivo principal del presente contrato, en lo sucesivo se denominara **“EL BIEN”**.
- c.) Que se reconocen recíprocamente la personalidad jurídica con que actúan y manifiestan que es su voluntad celebrar el presente contrato, sujetándose a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.

“LA ARRENDADORA” da en arrendamiento al **“ARRENDATARIO”**, **“EL BIEN”** motivo del presente contrato, para destinarlo al establecimiento de usos múltiples de **“EL ARRENDATARIO”**.

SEGUNDA.-DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento, tendrá una vigencia del 01 de Enero del dos mil trece al 31 de Diciembre del dos mil trece, concediendo **“LA ARRENDADORA”** a **“EL ARRENDATARIO”** un plazo no mayor a cinco días naturales mas, al termino del presente contrato, sin costo adicional, para la desocupación del inmueble.

TERCERA.- DEL PRECIO Y DEL IMPORTE TOTAL DE PAGO.

“EL ARRENDATARIO” pagará a **“LA ARRENDADORA”**, por concepto de pensión rentística la cantidad de \$24,528.00 (VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) MENSUALES, mas el 16% (dieciséis por ciento) por concepto del impuesto al valor Agregado (I.V.A), que es la cantidad de \$3,924.48, M/N, (TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), MENOS EL 10% (DIEZ POR CIENTO) del Impuesto sobre la Renta (I.S.R), que corresponde a la cantidad de \$2,452.80. M/N, (DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL), dando un total de **\$25,999.68 M/N, (VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, debiendo entregar **“LA ARRENDADORA”**

a **“EL ARRENDATARIO”** de manera previa, el recibo correspondiente en el Departamento de Recursos Financieros, dentro del horario de atención al público; dicha pensión rentística será pagada por ministraciones anticipadas dentro de los cinco primeros días hábiles del mes; y **no podrá ser incrementada** durante la vigencia del presente contrato.

CUARTA.- DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

El **“ARRENDATARIO”** mantiene la celebración del presente contrato bajo el acuerdo de **no requerir depósito**.

QUINTA.- DE LA MODIFICACION.

El presente contrato podrá terminarse de manera anticipada por acuerdo mutuo o a solicitud de una de las partes, mediante escrito, por lo menos quince días naturales de antelación, o en su caso prorrogarse por tiempo indeterminado o renovar el vínculo de arrendamiento, mediante contrato escrito.

SEXTA.- DE LAS PENAS CONVENCIONALES.

En caso de que la renta sea cubierta por medio de Títulos de Crédito en su tipo cheque y este no pudiese hacerse efectivo por no tener el librador fondos suficientes en el Banco Emisor, **“LA ARRENDADORA”**, quedará facultada para cobrar a **“EL ARRENDATARIO”** un 20% (VEINTE POR CIENTO) sobre los documentos devueltos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

SEPTIMA.- LUGAR DE PAGO.

El lugar de pago de las pensiones rentísticas, será el domicilio de **“EL ARRENDATARIO”**, sito en la casa marcada con el número doscientos uno, de la Junta Auxiliar de San Baltazar Campeche, de esta Ciudad.

OCTAVA.- PROHIBICION DE SUBARRENDAMIENTO

Queda expresamente prohibido a **“EL ARRENDATARIO”** subarrendar o transmitir bajo cualquier título, el uso del inmueble dado en arrendamiento siendo esta una causa especial de rescisión del presente contrato.

NOVENA.- DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA.

“EL ARRENDATARIO” acepta y recibe el bien objeto de este contrato, a su entera satisfacción y en las condiciones físicas en que este se encuentra.

DECIMA.- DE LAS REPARACIONES

En caso de que el inmueble requiera alguna reparación cuya omisión impida parcial o totalmente el uso normal a que esta destinado el mismo, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a informar de esta situación a **“LA ARRENDADORA”**, para que esta última por su cuenta, se encargue de realizar las reparaciones necesarias.

DECIMA PRIMERA.- DE LOS DETERIOROS

“EL ARRENDATARIO” se obliga a realizar por su cuenta propia, las pequeñas reparaciones de aquellos deterioros que sean ocasionados por las personas que se encuentren trabajando o realizando operaciones en el interior del inmueble materia del presente contrato.

DECIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

En caso de que el inmueble materia del presente contrato, sufra deterioros por caso fortuito o fuerza mayor, **“LA ARRENDADORA”**, se obliga a efectuar de inmediato la reparación de dichos deterioros, quedando la **“ARRENDADORA”** eximida de esta obligación, cuando los deterioros se causen al mobiliario propiedad de **“EL ARRENDATARIO”**.

DECIMA TERCERA.- DE LAS MEJORAS

“EL ARRENDATARIO”, podrá hacer las mejoras que estime convenientes en el inmueble materia del presente contrato, siempre y cuando no altere o modifique en forma alguna la estructura del mismo, en la inteligencia, de que los cambios mejoras u obras que se realicen, sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán en beneficio del inmueble, sin que tenga derecho **“EL ARRENDATARIO”**, a cobrar el importe de las mismas o exigir indemnización alguna; sin embargo, queda facultado para separarlas y llevárselas si con ello no ocasiona un deterioro al inmueble, siendo así que en el caso de ocasionar algún deterioro en el momento de llevárselos, serán reparados por su propia cuenta.

DECIMA CUARTA.-

“EL ARRENDATARIO”, se obliga expresamente a permitir a **“LA ARRENDADORA”** o a la persona autorizada por este, a inspeccionar anticipadamente el inmueble arrendado, sin más limitación que la consistente en el aviso para la misma y que se verifique en días y horas hábiles.

DECIMA QUINTA.-

Sera por cuenta de **“LA ARRENDADORA”**, el pago del impuesto predial correspondiente al inmueble arrendado; así mismo, será por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”**, el pago de los servicios de energía eléctrica, agua y teléfono.

DECIMA SEXTA.-

“LA ARRENDADORA”, queda facultada para rescindir el presente contrato, en los siguientes casos:

- Por falta de pago de las pensiones rentísticas en la forma y tiempo convenido.
- Por destinarse el inmueble arrendado, a otro uso distinto del aquí pactado.
- Porque el **“ARRENDATARIO”**, subarrendé el inmueble materia de este contrato.
- Por faltar al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato.
- Por los demás casos que establecen las Leyes aplicables a este contrato.

DECIMA SEPTIMA.-

Acuerdan las partes, que este contrato, es producto de la buena fe y se encuentra libre de vicios en el consentimiento, toda vez que no existe dolo, violencia, lesión o algún otro tipo de vicio en el consentimiento ni en la realización del mismo, por lo que todo problema de interpretación, cumplimiento y ejecución, será resuelto de mutuo acuerdo; sin embargo, en caso de subsistir la controversia, las partes manifiestan expresamente sujetarse a la naturaleza civil de este contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos del 2261 al 2364, contenidos en el Libro Quinto, Capítulo Sexto, Sección Primera del Código Civil de Puebla, y demás disposiciones reglamentarias y aplicables; renunciando al fuero de cualquier otro domicilio que les pudiera corresponder en el

presente o futuro, sometiéndose a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Puebla.

Leído por ambas partes el presente contrato, lo firman por duplicado al margen de cada una de ellas; constando de seis hojas útiles solo por su anverso incluyendo la presente y cinco anexos, para su constancia y en señal de aceptación en la Ciudad de Puebla, Puebla, a Primero de Enero del dos mil trece.

“LA ARRENDADORA”

“EL ARRENDATARIO”

C. MARIA CRISTINA ISLAS VIVAR

Por su propio derecho

LIC. JOAQUIN DE JESUS GARCIA VINAY

Por su representación

TESTIGO

TESTIGO

ABOG. ALBERTO RAFAEL BARROETA ESPINOSA

ABOG. JORGE A. MENA ARRAZOLA

ESTA HOJA DE FIRMAS PERTENECE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, RELATIVO AL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE BENITO JUAREZ, NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES DE LA JUNTA AUXILIAR DE SAN BALTAZAR CAMPECHE DE ESTA CIUDAD DE PUEBLA -----