

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA "J.L. ROSAS", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. MARÍA GABRIELA ROSAS MARTÍNEZ, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORA GENERAL; EN LO SUCESIVO "EL SUBARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO RAFAEL RUÍZ CORDERO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, EN LO SUCESIVO "EL SUBARRENDATARIO"; ASISTIDO DEL LICENCIADO RAFAEL DE JESUS HIGUERAS LOZANO, DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO Y POR EL LICENCIADO LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS, 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, "J.L. Rosas", S.A de C.V., está legalmente constituida, lo que se acredita con el Instrumento Notarial Número [REDACTED]

desprende que la **C. María Gabriela Rosas Martínez es Administradora General de la citada Sociedad**, y teniendo como objeto dicha persona moral comprar, vender, arrendar, subarrendar, toda clase de bienes muebles e inmuebles por cuenta propia o de terceros.

Que, la empresa denominada "J.L. Rosas", S.A. de C.V., representada por su Administradora General la **C. María Gabriela Rosas Martínez** actualmente tiene firmado con fecha veintitrés de diciembre de dos mil doce, un **Contrato de Arrendamiento con derecho a Subarrendar** [REDACTED]

[REDACTED] mismo que acredita con el Testimonio de la Escritura Número [REDACTED]

[REDACTED] Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Número [REDACTED]

- I.2.- Que, en virtud de lo anterior, la administradora general de la sociedad tiene facultades y como consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su representación en términos del presente Contrato, mismas que a la fecha no les han sido revocadas o limitadas.
- I.3.- Que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de todo gravamen
- I.4.- Que, se encuentra inscrito en el **Registro Federal de Contribuyentes**, bajo el número **JLR050221L47**, con domicilio en [REDACTED]
- I.5.- Que se identifica con cedula profesional número [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública.
- I.6.- Que, es voluntad de la Administradora General de la Sociedad denominada **"J.L. Rosas", S.A. de C.V., dar en subarrendamiento el departamento 1 en planta baja y los departamentos 2, 3 y 4 en planta alta (toda la planta alta)** del inmueble descrito en el punto I.1 del presente Capítulo de Declaraciones.

II.- DE "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 Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, de fecha 15 de febrero de dos mil catorce, en el cual se aprueba la modificación a la Estructura Municipal para la Administración 2014-2018.
- II.3.- Que, el **Licenciado Rafael Ruíz Cordero**, es Secretario de Administración y Tecnologías de la Información, 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 y Tecnologías de la Información del 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 **Licenciado Rafael de Jesús Higuera Lozano**, acredita su personalidad jurídica, como **Director de Recursos Humanos**, mediante nombramiento expedido por la Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha quince de febrero de dos mil catorce.
- 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 **Licenciado Luis Zepeda Reyes**.
- 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, Segundo 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 **Dirección de Recursos Humanos**, manifestó la necesidad de contar con el inmueble ubicado en **Calle 2 Norte número 804, departamento 1 en planta baja y los departamentos 2, 3 y 4 en planta alta (toda la planta alta) en la Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla**.
- II.10.- 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 SUBARRENDADOR", otorga en subarrendamiento a **"EL SUBARRENDATARIO"** el inmueble ubicado en **Calle 2 Norte número 804, departamento 1 en planta baja y los departamentos 2, 3 y 4 en planta alta (toda la planta alta) en la Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla**.

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL SUBARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso exclusivo de las **Oficinas de la Unión de Pensionados del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.**

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

TERCERA.- VIGENCIA.

El presente Contrato estará vigente a partir del quince de febrero de dos mil catorce y concluirá el quince de mayo de dos mil catorce.

CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.

"LAS PARTES", acuerdan el pago de la pensión rentística de la siguiente forma:

- I. Que, el importe fijo mensual por concepto de renta es por la cantidad de **\$15,500.00 (Quince Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que asciende a **\$2,480.00 (Dos Mil Cuatrocientos Ochenta Pesos 00/100 M.N.)**, dando un total de **\$17,980.00 (Diecisiete Mil Novecientos Ochenta Pesos 00/100 M.N.)**;

El importe total por concepto de renta es por la cantidad de **\$53,940.00** (Cincuenta y tres mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.) I.V.A. Incluido.

- II. **"EL SUBARRENDADOR"** dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al vencimiento de cada mes, de acuerdo al párrafo que antecede, presentará ante **"EL SUBARRENDATARIO"**, el recibo de renta correspondiente, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales;
- 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 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 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"** 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 subarrendado, dentro de los quince días naturales contados a partir de que **"EL SUBARRENDATARIO"** le haga sabedor de la necesidad de realizar las mismas;
- c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien subarrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, previo consentimiento de **"EL SUBARRENDATARIO"**;
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien subarrendado 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 SUBARRENDATARIO"**;
- f) Responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL SUBARRENDATARIO"**, por los defectos o vicios ocultos del bien subarrendado anteriores al subarrendamiento;
- g) Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del subarrendamiento;

- h) Recibir el pago de la pensión rentística señalada en la fracción IV de la Cláusula Cuarta del presente Contrato; y
- i) 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) Responder de los daños que el bien subarrendado sufra por su culpa;
- c) Servirse del bien inmueble para el uso exclusivo de las Oficinas de la **Unión de pensionados 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 las demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble subarrendado, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del inmueble subarrendado, las cuales serán pagadas por parte del Subarrendador;
- 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 el artículo 96 B párrafo séptimo de la Ley de Agua y Saneamiento del Estado de Puebla, sujeto a la respuesta de dicho Sistema;
- f) Retirar los anuncios que hubiere colocado o pintado en la fachada o en cualquier parte del bien inmueble subarrendado, 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 fue entregado el inmueble, sin alterar la estructura del inmueble, de acuerdo a los reglamentos del INAH.

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 TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SUBARRENDADO.

"LAS PARTES", acuerdan que en virtud de que el presente Contrato es producto de la buena fe, en el supuesto de que **"EL SUBARRENDADOR"**, transmita la propiedad del inmueble objeto del presente Contrato, **"EL SUBARRENDATARIO"** tendrá el derecho del tanto en la compra del inmueble; para el caso de que exista incumplimiento por parte de **"EL SUBARRENDADOR"**, a lo estipulado en esta Cláusula, éste se obliga a cubrir a **"EL SUBARRENDATARIO"**, 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 SUBARRENDATARIO"**, desocupará el inmueble subarrendado y lo devolverá a **"EL SUBARRENDADOR"**, con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

DÉCIMO PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA.

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

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, en cuyo caso deberá dar aviso a **"EL ARRENDADOR"** con por lo menos treinta días de anticipación.

DÉCIMO CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.

"EL SUBARRENDATARIO" designa como Administrador del inmueble subarrendado al **Licenciado Rafael de Jesús Higuera Lozano, Director de Recursos Humanos.**

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 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 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 quince de febrero de dos mil catorce.

POR "EL SUBARRENDADOR".




C. MARÍA GABRIELA ROSAS MARTÍNEZ
ADMINISTRADORA GENERAL
"J.L. ROSAS", S.A. DE C.V.

POR "EL SUBARRENDATARIO"



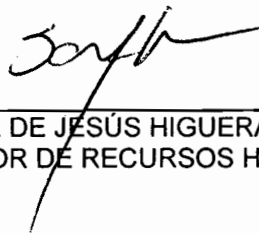
LIC. RAFAEL RUÍZ CORDERO.
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y
TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.

"ASISTE"



LIC. LUIS ZEPEDA REYES.
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS

"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE"



LIC. RAFAEL DE JESÚS HIGUERAS LOZANO
DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN LA C. MARÍA GABRIELA ROSAS MARTÍNEZ, EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "J.L. ROSAS", S.A. DE C.V., Y EL MUNICIPIO DE PUEBLA, DEL QUICE DE FEBRERO DE DOS MIL CATORCE.
L'LZR/MAFM.