

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA "PLUS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO JACOBO MARTÍNEZ RAMOS Y/O JACOBO PABLO MARTÍNEZ RAMOS, EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO RAFAEL RUIZ CORDERO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", ASISTIDO DEL CIUDADANO MICHEL CHAÍN CARRILLO, SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y TURISMO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO Y POR EL CIUDADANO LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN; 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, la persona jurídica denominada "Plus Arrendamientos Inmobiliarios", S.A. de C.V., se encuentra debidamente constituida, según consta en el Instrumento

[REDACTED]

- I.2.- Que, la persona moral denominada "Plus Arrendamientos Inmobiliarios", S.A. de C.V, es propietaria del inmueble ubicado en Calle 8 Oriente número 1012 Barrio del Alto, en la Ciudad de Puebla, Puebla, tal y como se desprende de la Escritura de cancelación de reserva de dominio, consolidación de propiedad y confirmación de desincorporación de inmuebles del Fideicomiso número [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 1.3.- Que, las facultades con las que comparece a la celebración del presente contrato el Ciudadano Jacobo Martínez Ramos y/o Jacobo Pablo Martínez Ramos como Apoderado General de la persona moral denominada "Plus Arrendamientos Inmobiliarios", S.A. de C.V., se encuentran contenidas en el Instrumento [REDACTED]
- 1.4.- Que, el Ciudadano Jacobo Martínez Ramos y/o Jacobo Pablo Martínez Ramos, Apoderado General de la persona moral denominada "Plus Arrendamientos Inmobiliarios", S.A. de C.V., se trata de la misma persona, tal y como consta en [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.5.- 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.
- 1.6.- Que, "Plus Arrendamientos Inmobiliarios", S.A. de C.V., se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número PAI000727380 y que actualmente su domicilio fiscal se ubica en [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.7.- Que, se identifica con credencial de elector, expedida por el Instituto Federal Electoral con número de [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1.8.- Que, es voluntad de sus representados dar en arrendamiento el inmueble descrito en el punto 1.2 del presente Capítulo de Declaraciones.
- [REDACTED]

**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 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, de fecha 15 de febrero de dos mil catorce, en el cual se aprueba la modificación a la Estructura Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla para la Administración 2014-2018.
- II.3.- Que, el Ciudadano Rafael Ruiz Cordero, es Secretario de Administración y Tecnologías de la Información, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, 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, el Ciudadano Michel Chaín Carrillo, acredita su personalidad jurídica como Secretario de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de Puebla, 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 X del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de Puebla.

- 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 Ciudadano Luis Zepeda Reyes, mismo que asiste al Secretario de Administración y Tecnologías de la Información, en términos de lo establecido en los artículos 10 fracciones XIII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información del Ayuntamiento.
- II.6.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número MPU6206015F0, 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 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 Económico y Turismo del Municipio de Puebla, manifestó a la Secretaria de Administración y Tecnologías de la Información, la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.2., de las Declaraciones del presente contrato.
- 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 ARRENDADOR"**, otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, quien en este acto recibe a entera satisfacción, el inmueble ubicado en **Calle 8 Oriente número 1012, Barrio del Alto, en la Ciudad de Puebla, Pue.**

**SEGUNDA.- DEL DESTINO.**

**"EL ARRENDATARIO"** destinará el inmueble para uso exclusivo de las oficinas de la **Secretaría de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de Puebla.**

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

**TERCERA.- VIGENCIA.**

El presente Contrato estará vigente a partir del día dieciséis de mayo del dos mil catorce al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

**CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.**

**"LAS PARTES"**, en relación con el pago de la pensión rentística acuerdan:

- I. Que, el importe por concepto de pensión rentística por el período comprendido del dieciséis de mayo al treinta y uno de mayo de dos mil catorce, es por la cantidad de **\$40,000.00 (Cuarenta Mil Pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) por la cantidad de **\$6,400.00 (Seis Mil Cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan un total de **\$46,400.00 (Cuarenta y Seis Mil Cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.)**;

Que, el importe fijo mensual por concepto de pensión rentística es por la cantidad de **\$80,000.00 (Ochenta Mil Pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) por la cantidad de **\$12,800.00 (Doce Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan el total de **\$92,800.00 (Noventa y Dos Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.)**;

El importe total por concepto de renta para el período comprendido del primero de junio al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, es por la cantidad de \$649,600.00 (Seiscientos Cuarenta y Nueve Mil Seiscientos Pesos 00/100 M.N.), I.V.A. incluido.

- 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 pensión rentística 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 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, tomado 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) 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";
- c) Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado 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 ARRENDATARIO";
- e) Responder de los daños y perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO", por los defectos o vicios ocultos del bien arrendado anteriores al arrendamiento;
- f) Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del arrendamiento;
- 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 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) Efectuar por su cuenta el mantenimiento y/o reparaciones necesarias para la conservación del bien arrendado.
- c) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- d) Servirse del bien inmueble para el uso exclusivo de Oficinas de la **Secretaría de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de Puebla**.
- e) 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 arrendado, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento, las cuales serán a cargo de **"EL ARRENDADOR"**;
- f) 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.
- g) 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;
- h) 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, salvo cuando se trate de modificaciones y/o adaptaciones estructurales al inmueble, **"EL ARRENDATARIO"** deberá notificarlo por escrito al **"ARRENDADOR"**, 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 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 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.**

Una vez que venza el plazo del presente contrato o su prórroga si la hubiere "EL ARRENDATARIO", tendrá treinta días naturales para desocupar el inmueble arrendado y lo devolverá a "EL ARRENDADOR", con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

#### **DÉCIMA 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 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 naturales de anticipación.

**DÉCIMO CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE.**

"EL ARRENDATARIO" designa como Administrador del Inmueble objeto del presente contrato al Ciudadano Michel Chaín Carrillo, Secretario de Desarrollo Económico y Turismo 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 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 arrendamiento, 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 quintuplicado, en la Heroica Puebla de Zaragoza, el dieciséis de mayo de dos mil catorce.

POR "EL ARRENDADOR"



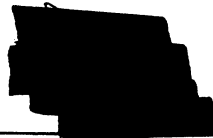
C. JACOBO MARTÍNEZ RAMOS Y/O  
JACOBO PABLO MARTÍNEZ RAMOS  
APODERADO GENERAL  
"PLUS ARRENDAMIENTOS  
INMOBILIARIOS", S.A. DE C.V.

POR "EL ARRENDATARIO"



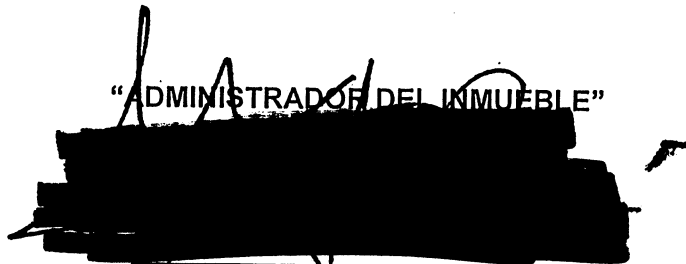
C. RAFAEL RUIZ CORDERO  
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y  
TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

"ASISTE"



C. LUIS ZEPEDA REYES  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE  
LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y  
TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

"ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE"



C. MICHEL CHAÍN CARRILLO  
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO  
Y TURISMO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EL MUNICIPIO DE PUEBLA Y LA PERSONA MORAL "PLUS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS", S.A. DE C.V., DEL DIECISÉIS DE MAYO DE DOS MIL CATORCE.  
L'LZR/L'ALG.