

NO. DE CONTRATO: IMACP001-2014

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA, S.A. DE C.V. A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. CARLOS EDUARDO GARCÍA CASAS, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE TRES NORTE NUMERO TRES, DE ESTA CIUDAD DE PUEBLA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE ARTE Y CULTURA DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA DOCTORA ANEL NOCHEBUENA ESCOBAR, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "ARRENDATARIO"; IDENTIFICÁNDOSE A AMBOS COMO "LAS PARTES" CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO; SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES.

DECLARACIONES

I.- EL "ARRENDADOR", DECLARA:

I.1.- Que [REDACTED] es propietaria del inmueble ubicado en la calle 3 norte No. 3, de esta Ciudad de Puebla, tal como se desprende de la Escritura de Reconocimiento de validez de un Testamento de Reconocimiento de carácter de Herederos y Legatarios de aceptación de Herencia y de designación de Albacea, según Instrumento Notarial Número [REDACTED] otorgado en la Ciudad de Puebla, ante el Notario Público Número [REDACTED] de la Notaría Pública Número [REDACTED] de esta Ciudad de Puebla.

I.2.- Que, [REDACTED] delega a la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA, S.A. DE C.V. la facultad para firmar el contrato como su representante, así como realizar el cobro mensual de la renta del inmueble ubicado en la calle 3 norte No. 3, de esta Ciudad de Puebla.

I.3.- Que, la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HAYFA, S.A. DE C.V. se encuentra legalmente constituida bajo las leyes mexicanas, tal y como se desprende del acta constitutiva 7423 ante la fe del Licenciado Carlos Palafox Vázquez, Notario Público número 32 de esta Ciudad de Puebla y entre otros tiene como objeto social el arrendar toda clase de bienes raíces, urbanos y suburbanos.

I.4.- Que, CARLOS EDUARDO GARCÍA CASAS tiene facultad para suscribir el presente contrato tal y como se desprende del punto II de las cláusulas transitorias del acta constitutiva 7423 ante la fe del Licenciado Carlos Palafox Vázquez, Notario Público número 32 de esta Ciudad de Puebla.

I.5.- Que, el inmueble descrito en el punto I.1., se encuentra libre de todo gravamen.

I.6.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número [REDACTED] y que señala con domicilio el ubicado en [REDACTED] de esta Ciudad de Puebla.

I.7.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito.

II.- EL "ARRENDATARIO", DECLARA:

II.1.- Que, el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, tiene personalidad jurídica para suscribir el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 102, 103, 105 y 107 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 3, 78 y 91 de la Ley Orgánica Municipal, 3, 6, 17, 20, 101 y 104 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal. Así como, 9 Fracciones I, II, VIII, XII, XIV, XIX, XX y XXII del Decreto de



**Ciudad
de Progreso**

**INSTITUTO MUNICIPAL
ARTE Y CULTURA**

Creación del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, y 25 Fracción IV del Reglamento Interior del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla.

II.2.-Que, el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal de Puebla, con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propios, el cual tendrá su domicilio oficial en la Ciudad de Puebla, cuyo objeto será el impulso de los procesos humanos de creación y recreación de valores, creencias, artes y costumbres en la comunidad poblana, a través de la promoción y divulgación de su patrimonio cultural tangible e intangible.

II.3.- Que, conforme a lo establecido por la fracción II del artículo 9 del Decreto de Creación del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, y de lo dispuesto por el artículo 25 fracción IV del Reglamento Interior del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, es facultad del Director General, celebrar convenios, contratos, acuerdos y demás actos jurídicos relacionados con las actividades de esté, previa autorización de la Junta de Gobierno.

II.4.-Que, con fecha quince de febrero de dos mil catorce, el Doctor Antonio Gali Fayad, Presidente Municipal Constitucional de Puebla, nombró como Directora General del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla a la Doctora Anel Nochebuena Escobar.

II.5.- Que, mediante Sesión Extraordinaria del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, la Junta de Gobierno ratifica el nombramiento como Directora General a la Doctora Anel Nochebuena Escobar.

II.6.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número MIA051212-EC0, con domicilio oficial ubicado en la Calle 3 Norte No. 3, Col. Centro, C.P. 72000 de esta Ciudad de Puebla.

II.7.- Que, señala como domicilio para los efectos legales correspondientes, el ubicado en la Calle 3 Norte No. 3, de esta Ciudad de Puebla.

II.8.- Que, el pago de la renta mensual se efectuará a través de la Coordinación Administrativa del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla.

II.9.- Que, el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, tiene la necesidad de contar con el inmueble descrito en el punto I.1.

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:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO

El "ARRENDADOR" otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en la calle 3 norte No. 3 de esta Ciudad de Puebla con superficie de 532 m2 (Quinientos Treinta y dos metros cuadrados).

SEGUNDA.- DEL DESTINO

El "ARRENDATARIO" destinará el inmueble materia de este contrato, para cumplir con las funciones y servicios públicos a su cargo.

TERCERA.- DEL PAGO DE LA RENTA

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

- I. El pago por concepto de pensión rentística será de \$40,538.79 (Cuarenta mil quinientos treinta y ocho pesos 79/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado (IVA) que asciende a \$6,486.21 (Seis mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 21/100 M.N.) lo que da un total de \$47,025.00 (Cuarenta y siete mil veinticinco pesos 00/100 M.N.)
- II. El "ARRENDATARIO" realizará el pago de la renta mensual mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica a favor del "ARRENDADOR", dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del recibo de arrendamiento respectivo, en las Oficinas de la Coordinación Administrativa del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, y
- III. 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.

CUARTA.- DEL INCREMENTO Y LOS PAGOS EN EXCESO.

"LAS PARTES", acuerdan que no habrá incremento de la pensión rentística durante la vigencia del presente Contrato.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido el "ARRENDADOR", este se obliga a reintegrarlos en las Oficinas de la Coordinación Administrativa del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, ubicadas en la calle 3 norte no. 3 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 del "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 el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, tomando como base el índice inflacionario para ese año.

QUINTA.- DE LA VIGENCIA

El presente Contrato estará vigente a partir del 01 de Abril de 2014 hasta el día 31 de Diciembre de 2014.

SEXTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE LAS "PARTES"

I.- El "ARRENDADOR", se obliga a:

- a) Entregar al "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 o indispensables, previo consentimiento del "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 ocasionen al "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 en los términos establecidos en la Cláusula Tercera del presente Contrato; y
- i) Las demás que deriven del presente Contrato.

j) II.- El "ARRENDATARIO", se obliga a:

- k) Pagar al "ARRENDADOR", la cantidad fijada en la Cláusula Tercera por concepto de pago de renta, en los términos previstos en la misma;
- l) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- m) Servirse del bien inmueble para cumplir con las funciones y servicios públicos a su cargo;
- n) Pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono; y demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble arrendado;
- o) 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
- p) Las demás que deriven del presente Contrato.

SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.

El "ARRENDADOR" en este acto autoriza al "ARRENDATARIO", 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 al "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. IVA

DÉCIMA.- 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 al "ARRENDADOR", con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

DÉCIMO PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA

En el caso de que el "ARRENDATARIO" decida continuar en el goce del bien inmueble arrendado, lo hará del conocimiento del "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 el Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla, tomando como base el índice inflacionario anunciado para ese año.

DÉCIMO SEGUNDA.- DE LA RESCISIÓN

"LAS PARTES", acuerdan que el presente Contrato podrá ser rescindido por el incumplimiento de alguna de las obligaciones adquiridas mediante el presente instrumento.

DÉCIMO TERCERA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA.

El "ARRENDATARIO", podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, sin incurrir en responsabilidad, en cuyo caso deberá dar aviso al "ARRENDADOR", con por lo menos treinta días de anticipación.



**Ciudad
de Progreso**

**INSTITUTO MUNICIPAL
ARTE Y CULTURA**

DÉCIMO CUARTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.

El "ARRENDATARIO", delega la administración del presente Contrato al Mtro. Miguel Ángel López Roso, Subdirector Administrativo del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla.

DÉCIMO QUINTA.- DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES.

Cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la interpretación e incumplimiento de este Contrato, "LAS PARTES", se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de Puebla, por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

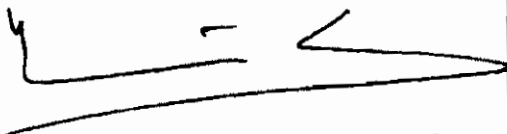

DÉCIMO SEXTA.- DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos 2261, 2262, 2268 y 2269 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 duplicado, en la Heroica Puebla de Zaragoza, al 06 día del mes de Marzo de 2014.

EL "ARRENDADOR"

C. CARLOS EDUARDO GARCÍA CASAS

EL "ARRENDADOR"	EL "ARRENDATARIO"
 C. Carlos Eduardo García Casas	 Dra. Anel Nochebuena Escobar Directora General