

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CIUDADANA MA. DE LOURDES AGUEDA RÍOS RAMÍREZ Y/O MARÍA DE LOURDES RÍOS RAMÍREZ DE YITANI, EN LO SUCESIVO "LA ARRENDADORA"; 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 "ARRENDATARIO", ASISTIDO POR EL LICENCIADO LUIS ZEPEDA REYES, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS Y POR EL LICENCIADO FRANCISCO JAVIER ZÚÑIGA ROSALES, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ARRENDADO; 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 C. Ma. de Lourdes Águeda Ríos Ramírez y/o María de Lourdes Ríos Ramírez de Yitani de, es la legítima propietaria del inmueble ubicado en Avenida 4 Poniente No. 2911, Colonia Amor, de la Ciudad de Puebla, mismo que acredita este carácter con el Instrumento Notarial Número [REDACTED] inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla, bajo la partida [REDACTED]
- I.2.- Que, en virtud de lo anterior, tiene facultades y en consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su propio derecho en términos del presente Contrato, mismos que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.
- I.3.- Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito en el punto número I.1 y que el citado predio se encuentra libre de todo gravamen tal y como se desprende del certificado de libertad de gravamen que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, anexo al presente contrato.
- I.4.- Que, se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número RIRL4802054Z6.
- I.5.- Que, señala como domicilio fiscal para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en la calle [REDACTED]
- I.6.- Que se identifica con Credencial de Elector Número [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral.

### II.- DE "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 Honorable 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, 120, 122 y 123 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 Ruiz Cordero, es Secretario de Administración y Tecnologías de la Información, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Constitucional del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha 15 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 71 de la Normatividad Presupuestal para la Autorización y el Ejercicio del Gasto Público de la Administración Pública Municipal 2014-2018.
- II.4.- Que, dentro de la Estructura Orgánica de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, se encuentra la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuyo Director es el Licenciado 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 XII, XIII, XIV, XV, XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información del Ayuntamiento del Municipio de Puebla.
- II.5.- Que, el Licenciado Francisco Javier Zúñiga Rosales, acredita su personalidad jurídica, como Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Puebla, Doctor José Antonio Gali Fayad, de fecha 15 de febrero de dos mil catorce, encontrándose facultado para suscribir el presente contrato en términos de lo establecido en el artículo 4 fracción I, artículo 5 y artículo 6 fracciones XL y LII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento del Municipio de Puebla.
- 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 **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Puebla**, manifestó a la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, 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:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- DEL OBJETO.

"EL ARRENDADOR", otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en la Avenida 4 Poniente, Número 2911 local "B", Colonia Amor, de la Ciudad de Puebla, Puebla.

### SEGUNDA.- DEL DESTINO.

"EL ARRENDATARIO" destinará el inmueble para uso exclusivo de Bodega de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas 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 el "EL ARRENDADOR", mediante comunicación por escrito.

### TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato estará vigente a partir del quince de febrero del dos mil catorce al quince de mayo del mismo año.

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

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

- I. Que, el importe fijo mensual por concepto de pensión rentística es la cantidad de **\$21,000.00** (Veintiún mil pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado que corresponde a **\$3,360.00** (Tres mil trescientos sesenta pesos 00/100 M.N.), que sumadas dan el importe total de **\$24,360.00** (Veinticuatro mil trescientos sesenta pesos 00/100 M.N.).

El importe total por concepto de renta es por la cantidad de **\$73,080.00** (Setenta y tres mil ochenta 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 de acuerdo al 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 ésta 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 la Tesorería Municipal determine, tomando como base el índice inflacionario para ese año.

## **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, 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 sabedor de la necesidad de realizar las mismas;
- c) No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a menos que se trate de la realización de trabajos para reparaciones urgentes e indispensables, previo consentimiento de **"EL 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 le ocasionen a **"EL 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 los derechos prediales del inmueble objeto del arrendamiento;
- h) Recibir el pago de la pensión rentística señalada en la Cláusula Cuarta del presente Contrato;  
y
- i) Las demás que deriven del presente Contrato.

### **II. "EL ARRENDATARIO", se obliga a:**

- a) Pagar a **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad fijada en la Cláusula Cuarta, en los términos previstos en la misma;
- b) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- c) Servirse del bien solamente para el uso de exclusivo de Bodega de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas 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 arrendado, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del inmueble arrendado, las cuales serán a cargo del Arrendador, de ser el caso;

- 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, quedando sujeto a respuesta del referido Sistema;
- 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; y
- g) Las demás que deriven del presente Contrato.

#### **SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.**

**"EL ARRENDADOR"**, en este acto autoriza a **"EL ARRENDATARIO"**, a realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones mayores, de acuerdo al destino para el que le fue entregado el inmueble.

#### **OCTAVA.- DE LOS ANUNCIOS.**

**"EL ARRENDADOR"** autoriza a **"EL ARRENDATARIO"**, para que con observancia de las normas administrativas aplicables y pagando 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 el 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.**

Al vencer el plazo original o su prórroga si la hubiere **"EL ARRENDATARIO"**, desocupará el inmueble arrendado y lo devolverá a **"EL 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 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 de conformidad con el índice inflacionario que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el presente ejercicio.

#### 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 de la 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 BIEN INMUEBLE

"EL ARRENDATARIO" designa como Administrador del bien inmueble arrendado al Licenciado Francisco Javier Zúñiga Rosales, **Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas 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 de los Tribunales 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 contenidas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, relativas al arrendamiento.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por-cuadruplicado al margen y al calce de cada una de las fojas que lo integran, en la Heroica Puebla de Zaragoza, el quince de febrero de dos mil catorce.

POR "EL ARRENDADOR".

C. MA. DE LOURDES AGUEDA RÍOS RAMÍREZ  
Y/O MARÍA DE LOURDES RÍOS RAMÍREZ DE  
YITANI

POR "EL ARRENDATARIO"

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

ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE.

LIC. FRANCISCO JAVIER ZÚNIGA ROSALES  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y  
OBRAS PÚBLICAS.

ASISTE

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