

**CONTRATO:** ARRENDAMIENTO

**FORMA DE ADJUDICACIÓN:** DIRECTA

**ARRENDADOR:** "PLUS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS", S.A. DE C.V.

**R. F. C.:** PAI000727380

**OBJETO:** ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN CALLE OCHO ORIENTE NÚMERO MIL CATORCE, BARRIO DEL ALTO, PUEBLA, PUEBLA

**VIGENCIA:** DEL CINCO DE MARZO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE

**MONTO TOTAL:** \$1,054,739.49 (UN MILLÓN CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 49/100 M.N.) I.V.A. INCLUIDO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. LUIS FERNANDO GRAHAM VELVER, EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR GENERAL, ASISTIDO POR LA C.P. MARÍA GRISELDA HERNÁNDEZ ZITLÉ, EN SU CARÁCTER DE COORDINADORA ADMINISTRATIVA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y POR LA OTRA PARTE, LA EMPRESA DENOMINADA "PLUS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JACOBO MARTÍNEZ RAMOS Y/O JACOBO PABLO MARTÍNEZ RAMOS, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR"; IDENTIFICÁNDOSE A AMBAS COMO "LAS PARTES" CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

## **DECLARACIONES**

### **I.- De "EL ARRENDATARIO"**

**I.1.-** Que, es un **Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal**, con personalidad jurídica y patrimonio propios, responsable de fortalecer y dar continuidad institucional al Sistema Municipal de Planeación Democrática Integral, tal y como se desprende del artículo 1 del Decreto del H. Congreso del Estado, por virtud del cual lo crea, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, con fecha dos de mayo de dos mil once.

**I.2.-** Que, **tiene por objeto** formular, dar seguimiento a los Planes y Programas contemplados en el Sistema Municipal de Planeación Democrática Integral del Municipio de Puebla, y al Sistema de Evaluación del Desempeño Municipal, así como de los proyectos que se deriven del mismo; auspiciando en todo momento a través de ellos la modernización, innovación, y desarrollo del

Municipio; promoviendo el crecimiento socioeconómico sostenido y sustentable del Municipio; atendiendo al carácter metropolitano de sus funciones económicas, sociales, culturales y de servicios administrativos, tal y como se desprende del artículo 2 de su Decreto de creación el cual se ha descrito en el Punto inmediato anterior.

**I.3.-** Que, el **Lic. Luis Fernando Graham Volver**, acredita su personalidad jurídica, como **Coordinador General**, tal y como se desprende de su nombramiento contenido en el **Punto Número Cinco** del Orden del Día de la Primera Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, encontrándose facultado para suscribir el presente Convenio conforme lo dispuesto en el artículo 25 fracciones VIII y X del Decreto de creación antes mencionado.

**I.4.-** Que, en el **Punto Número Seis** del Orden del Día de la Primera Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, se le otorgó al Lic. Luis Fernando Graham Volver, Coordinador General, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración con todas las facultades generales y las particulares que requieran Cláusulas Especiales, acto jurídico que se encuentra debidamente Protocolizado en el Instrumento Notarial número once mil sesenta y siete, Volumen número ciento veintiocho, de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, otorgado ante la fe de la Licenciada Hilda Torres Gómez, Notario Titular de la Notaría Pública Número Cincuenta y Seis de las de esta Ciudad de Puebla, Puebla, el cual a la fecha se encuentra pendiente de inscripción en la Oficina Registral correspondiente; además de lo establecido en los artículos 104 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal y 16 fracción V del Reglamento que establece el Límite de Responsabilidades de la Administración Pública del Municipio de Puebla en la aplicación de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.

**I.5.-** Que, en el **Punto Número Siete** del Orden del Día de la Primera Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, se le autorizó al Lic. Luis Fernando Graham Volver, Coordinador General, para poder suscribir contratos, convenios y demás documentos de carácter legal que resulten necesarios para el funcionamiento de su representado; facultad que se le otorgó de manera enunciativa y no limitativa.

**I.6.-** Que, el **Lic. Luis Fernando Graham Volver, Coordinador General**, no tiene relación de parentesco o de negocios con **"EL ARRENDATARIO"**, por lo que no infringe el artículo 50 fracción XIII de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Puebla.

**I.7.-** Que, la **C.P. María Griselda Hernández Zitle**, acredita su personalidad como **Coordinadora Administrativa**, tal y como se desprende del nombramiento de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, expedido por el Lic. Luis Fernando Graham Verver, Coordinador General, en términos de lo dispuesto por los artículos 25 fracción VII del Decreto del H. Congreso del Estado, por virtud del cual crea el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, denominado "Instituto Municipal de Planeación", publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, con fecha dos de mayo de dos mil once; 53 fracción I inciso a) y 62 del Reglamento Interior del "Instituto Municipal de Planeación", publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, con fecha veinticuatro de agosto de dos mil once.

**I.8.-** Que, en cumplimiento a lo dispuesto por la Normatividad Presupuestal para la Autorización y el Ejercicio del Gasto Público de esta Administración Pública Municipal, manifiesta que la **Coordinación Administrativa** a cargo de la **C.P. María Griselda Hernández Zitle**, será la Unidad Responsable de verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, así como de informar del posible incumplimiento que se pueda presentar con motivo de éste, y de vigilar la correcta diligencia de **"EL ARRENDADOR"**, toda vez que el arrendamiento incide en el cumplimiento de sus funciones, por lo que en lo sucesivo se le identificará como la **"Unidad Responsable"**.

**I.9.-** Que, la adjudicación del presente Contrato se efectuó mediante **Procedimiento por adjudicación directa**, de conformidad con lo establecido en los artículos 15 fracción IV, 17, 19, 22, 101, y demás aplicables de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, tal y como se desprende del **Dictamen de Adjudicación** de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, emitido por el Coordinador General del Instituto Municipal de Planeación.

**I.10.-** Que, cuenta con los **recursos suficientes** para llevar a cabo el presente Contrato, por lo que autoriza cubrir el compromiso derivado de éste, dentro del Fondo 10050, Centro Gestor 12300, Partida 32201, Área Funcional 070354110368, suficiencia presupuestal emitida por la C.P. María Griselda Hernández Zitle, Coordinadora Administrativa.

**I.11.-** Que, se encuentra inscrito en el **Registro Federal de Contribuyentes**, bajo el número **IMP110502IY8**.

**I.12.-** Que, señala como **domicilio legal** para los efectos correspondientes el ubicado en **Calle ocho oriente número mil catorce, Barrio del Alto, Puebla, Puebla, Código Postal 72000**.

## II.- De “EL ARRENDADOR”:

**II.1.-** Que, es una **Sociedad Anónima de Capital Variable**, de nacionalidad mexicana, constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se desprende de la Escritura Pública número sesenta y seis mil novecientos sesenta y tres, Libro número mil doscientos cuarenta y dos, de fecha veintisiete de julio del dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Alfonso Zermeño Infante, Notario Público Número Cinco del Distrito Federal; la cual se encuentra debidamente inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el número doscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos treinta, de fecha once de agosto del dos mil; y que en el caso de que llegara a cambiar de nacionalidad, se seguirá considerando mexicana por cuanto a este Contrato se refiere y a no invocar la protección de ningún Gobierno Extranjero, bajo pena de perder en beneficio de la Nación Mexicana todo derecho derivado del mismo.

**II.2.-** Que, dentro de su **objeto social** se encuentra entre otros, la adquisición, compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, usufructo y bajo cualquier otro título la posesión, administración y explotación en general de toda clase de bienes inmuebles propios o de terceros; la prestación de servicios de administración de proyectos inmobiliarios de todo tipo, y la administración de empresas y proyectos inmobiliarios, estacionamientos y valet parking, por cuenta propia o de terceros; la participación en toda clase de licitaciones y concursos, ya sean públicos o por invitación relacionados con las actividades anteriores; la contratación de toda clase de servicios técnicos, consultivos y de asesoría, así como la celebración de toda clase de actos, convenios y contratos relacionados con las actividades anteriores, y tener toda clase (*sic*) representaciones dentro de la República Mexicana; tal y como se desprende del Artículo Primero de sus Estatutos contenido en la Escritura Pública descrita en la Declaración II.1.

**II.3.-** Que, es **legítima propietaria** del inmueble ubicado en **Calle ocho oriente número mil catorce, Barrio del Alto, Puebla, Puebla**, tal y como se desprende de la Escritura Pública número cuarenta y nueve mil novecientos setenta y uno, Volumen número mil setenta y uno, de fecha trece de abril de dos mil cinco, otorgada ante la fe de la Licenciado Verónica Álvarez Díaz, Notario Suplente de la Notaría Pública Número Tres de la que es Titular el Licenciado Nicolás Vázquez Alonso, relativa a la cancelación de reserva de dominio, consolidación de propiedad y confirmación de desincorporación de inmuebles de fideicomiso que otorga BBVA Bancomer Servicios, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer en favor de “**EL ARRENDADOR**”; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla, bajo el número ochocientos cuatro mil setecientos cincuenta y siete, cuyas copias corren agregadas a folios del doscientos dieciocho al

doscientos cuarenta, Tomo cuatrocientos quince guion dos mil cinco, Libro quinto de fecha nueve de junio de dos mil cinco.

**II.4.-** Que, el **C. Jacobo Martínez Ramos y/o Jacobo Pablo Martínez Ramos**, en su carácter de **Apoderado Legal**, bajo protesta de decir verdad manifiesta que cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente Contrato, tal y como se desprende del Poder General para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio contenido en la Escritura Pública número noventa y siete mil novecientos cuarenta y seis, Volumen número dos mil setenta y cinco, de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete, otorgado ante la fe del Licenciado Alfonso Zermeño Infante, Notario Público Número Cinco del Distrito Federal; mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o restringidas en forma alguna.

**II.5.-** Que, el **C. Jacobo Martínez Ramos y/o Jacobo Pablo Martínez Ramos**, en este acto se identifica plenamente con credencial para votar con clave de elector \*\*\*, con número OCR en el reverso \*\*\*, expedida por el Instituto Federal Electoral en la que consta su firma y fotografía que coincide con sus rasgos fisonómicos, misma que fue consultada en la página web [www.ife.org.mx](http://www.ife.org.mx)

**II.6.-** Que, cuenta con la **solvencia económica, financiera y técnica profesional**, conforme a la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, para proporcionar lo requerido por **"EL ARRENDATARIO"**.

**II.7.-** Que, dispone de la **organización, experiencia, personal capacitado y demás elementos técnicos, humanos y económicos necesarios** para brindar el arrendamiento objeto del presente Contrato.

**II.8.-** Que, **manifiesta bajo protesta de decir verdad** no encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 77 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.

**II.9.-** Que, el inmueble objeto del presente Contrato, se encuentra libre de todo gravamen.

**II.10.-** Que, es voluntad de su representado dar en arrendamiento el inmueble descrito en el Punto II.3. del Capítulo de Declaraciones del presente instrumento.

**II.11.-** Que, conoce el contenido y los requisitos de forma y fondo que establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, los que se dan

por reproducidos en las declaraciones que integran el presente Contrato, así como las demás normas que regulan el arrendamiento materia de este instrumento.

**II.12.-** Que, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público número **PAI000727380**.

**II.13.-** Que, señala como domicilio para efectos legales que se deriven del presente Contrato, el ubicado en **Calle doce norte número ochocientos nueve, Barrio del Alto, Puebla, Puebla, C.P. 72000**.

### **III.- De "LAS PARTES":**

**ÚNICO.-** Que, se reconocen la capacidad y personalidad jurídica con que se ostentan y con la cual se celebra este Contrato, manifestando que no existe error, dolo, mala fe, ni cualquier otro vicio que afecte el consentimiento con que se celebra el mismo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, **"LAS PARTES"** se someten a las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.**

**"EL ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, quien en este acto recibe a entera satisfacción, el inmueble ubicado en **Calle ocho oriente número mil catorce, Barrio del Alto, Puebla, Puebla**; mismo que destinará únicamente para uso exclusivo de oficinas públicas del Organismo Público Descentralizado, denominado Instituto Municipal de Planeación.

### **SEGUNDA.- DEL PLAZO DE EJECUCIÓN.**

**"EL ARRENDADOR"** se obliga a arrendar el inmueble objeto de este Contrato a **"EL ARRENDATARIO"**, a partir del día **cinco de marzo de dos mil catorce y a terminarlo el día treinta y uno de diciembre de dos mil catorce**, salvo pacto expreso en contrario y por escrito, considerando lo establecido en esta Cláusula, todos los términos estipulados en este Contrato se

entenderán como días calendario, pero cuando la fecha de terminación sea un día inhábil se considera como tal el día hábil siguiente.

### TERCERA.- DE LAS ESPECIFICACIONES.

**"EL ARRENDADOR"** se obliga a arrendar el inmueble ubicado en **Calle ocho oriente número mil catorce, Barrio del Alto, Puebla, Puebla**, que consta de 687.27 m2 (Seiscientos ochenta y siete punto veintisiete metros cuadrados) a **"EL ARRENDATARIO"**, con las adecuaciones e infraestructura para oficinas, incluyéndose un área de estacionamiento para un total de diecisiete vehículos el cual se localiza en Calle doce norte número ochocientos nueve, Barrio del Alto, Puebla, Puebla, con un horario de funcionamiento de las siete a las veintitrés horas , de lunes a domingo; infraestructura que consta en el inventario el cual es firmado en triplicado por **"LAS PARTES"** al margen y calce, en diecinueve fojas útiles por su anverso, mismo que se adjunta al presente y el cual forma parte integral del presente instrumento (**Anexo "Único"**).

### CUARTA.- DEL MONTO DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 107 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal; **"LAS PARTES"** convienen que el monto mensual por concepto de renta del inmueble objeto del presente Contrato será conforme lo establecido en la siguiente tabla, a saber:

No.	MESES DE 2014	MONTO SIN IVA	I V A	MONTO IVA INCLUIDO
1	MARZO	\$129,894.03 (Ciento veintinueve mil ochocientos noventa y cuatro pesos 03/100 M.N.)	\$20,783.04 (Veinte mil setecientos ochenta y tres pesos 04/100 M.N.)	\$150,677.07 (Ciento cincuenta mil seiscientos setenta y siete pesos 07/100 M.N.)
2	ABRIL	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
3	MAYO	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)

No.	MESES DE 2014	MONTO SIN IVA	I V A	MONTO IVA INCLUIDO
4	JUNIO	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
5	JULIO	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
6	AGOSTO	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
7	SEPTIEMBRE	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
8	OCTUBRE	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
9	NOVIEMBRE	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
10	DICIEMBRE	\$86,596.02 (Ochenta y seis mil quinientos noventa y seis pesos 02/100 M.N.)	\$13,855.36 (Trece mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.)	\$100,451.38 (Cien mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 38/100 M.N.)
<b>TOTAL</b>				<b>\$1,054,739.49</b> (UN MILLÓN CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 49/100 M.N.)

El monto total antes citado, sólo podrá ser rebasado previo Convenio entre **"LAS PARTES"**, por lo que sí **"EL ARRENDADOR"**, arrenda el bien por valor mayor del indicado, independientemente de la responsabilidad en que incurra por la ejecución de los excedentes, no tendrá derecho a reclamar pago alguno por ello.



#### **QUINTA.- DE LA FORMA DE PAGO.**

**"LAS PARTES"** en este acto convienen que el arrendamiento objeto de este Contrato, se pague de manera mensual y contra entrega de la factura, la cual será presentada debidamente requisitada por **"EL ARRENDADOR"** a **"EL ARRENDATARIO"** en la Coordinación Administrativa, misma que se localiza al interior del inmueble objeto del presente instrumento, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, lo anterior significa que por lo que corresponde al mes de marzo de dos mil catorce **"EL ARRENDADOR"** deberá exhibir la (s) factura (s) en los cinco primeros días hábiles del mes de abril de dos mil catorce y respecto de los meses restantes del año será acorde al plazo de días hábiles indicado en líneas anteriores. Cuando las facturas no sean presentadas en el término antes señalado, se incorporará el importe del arrendamiento en la siguiente factura para que **"EL ARRENDATARIO"** inicie su trámite de pago, deslindándole de toda responsabilidad por gastos de financiamiento.

Tratándose de pagos en exceso, que haya recibido **"EL ARRENDADOR"**, éste deberá reintegrar las cantidades pagadas en exceso, más los intereses correspondientes, conforme a lo que convengan **"LAS PARTES"**. Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales desde la fecha del pago, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de **"EL ARRENDATARIO"**.

**"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.

#### **SEXTA.- DE LOS ANTICIPOS.**

Para el arrendamiento del inmueble objeto de este Contrato, **"EL ARRENDATARIO"** no otorgará anticipo.

#### **SÉPTIMA.- DE LAS OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR".**

Para el cumplimiento del objeto del presente Contrato **"EL ARRENDADOR"** se obliga a:

- I. Alquilar a **"EL ARRENDATARIO"**, el inmueble conforme las especificaciones establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato;
- II. 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"**;
- III. Adoptar las medidas de seguridad necesarias con relación a la ejecución del arrendamiento;
- IV. Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por el tiempo que dure el Contrato;
- V. Responder en el supuesto que exista evicción del inmueble objeto del presente Contrato, por los daños y perjuicios que se le ocasionen a **"EL ARRENDATARIO"**;
- VI. Responder por los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** por los defectos o vicios ocultos del bien arrendado;
- VII. Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del arrendamiento;
- VIII. Comunicar por escrito oportunamente a **"EL ARRENDATARIO"** cualquier cambio de domicilio;
- IX. Realizar a la brevedad los trámites necesarios ante el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Puebla (SOAPAP), para que el inmueble objeto del presente cuente con su respectiva toma de agua; pagos de consumo de agua que realizará **"EL ARRENDADOR"** hasta que se encuentre en pleno funcionamiento dicha toma; y
- X. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, las que deriven de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, así como las demás disposiciones legales, técnicas, reglamentarias y administrativas que resulten aplicables en la entrega del bien a arrendar.

#### **OCTAVA.- DE LAS OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".**

Para el cumplimiento del objeto del presente Contrato **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a:

- I. Pagar a **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad fijada en la Cláusula Cuarta por concepto de pago, en los términos previstos en la Cláusula Quinta, ambas del presente instrumento;
- II. Efectuar por su cuenta el mantenimiento y/o reparaciones necesarias para la conservación del bien arrendado, siempre y cuando sean por el desgaste propio de su uso;
- III. Responder por los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- IV. Servirse del bien inmueble para uso exclusivo de oficinas públicas del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de Planeación;
- V. 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;
- VI. Dar seguimiento al cumplimiento del objeto del presente Contrato por conducto de la Unidad Responsable;

**VII.** Entregar al término del Contrato el inmueble objeto del mismo con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal; y

**VIII.** Las demás que deriven del presente Contrato.

#### **NOVENA.- DE LAS GARANTÍAS.**

De conformidad con el artículo 127 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, se dispensa la garantía que **"EL ARRENDADOR"** debía otorgar a favor de **"EL ARRENDATARIO"** en virtud de que a dicha empresa se le hará el pago de manera mensual a entera satisfacción del Instituto Municipal de Planeación; aunado a lo anterior **"EL ARRENDADOR"** entrega a la firma del presente una Carta Compromiso en donde se compromete a hacer las reparaciones pertinentes en caso de que el inmueble arrendado sufra daños ocasionados por fenómenos naturales durante la vigencia del presente instrumento.

#### **DÉCIMA.- 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 fue entregado el inmueble, salvo cuando se trate de modificaciones y/o adaptaciones estructurales al inmueble, **"EL ARRENDATARIO"** deberá notificarlo por escrito a **"EL ARRENDADOR"**, para que este a su vez emita la aprobación correspondiente por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de dicha notificación.

#### **DÉCIMA PRIMERA.- 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 inmueble arrendado, anuncios propios de las oficinas instaladas, sin más restricción que la de no afectar los derechos de sus vecinos.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE ARRENDADO.**

**"LAS PARTES"**, acuerdan que en virtud de que el presente Contrato es producto de buena fe, en el supuesto 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 **"EL ARRENDATARIO"** por concepto de daños y perjuicios ocasionados.

#### **DÉCIMA TERCERA.- DE LA CESIÓN DE DERECHOS.**

**"EL ARRENDADOR"** no podrá conferir, ceder ni transmitir los derechos y obligaciones que a su cargo se deriven del presente Contrato, en forma parcial ni total, con excepción de los derechos cobro, en cuyo caso deberá contar con el consentimiento por escrito de **"EL ARRENDATARIO"**.

#### **DÉCIMA CUARTA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE POR TERMINACIÓN DE CONTRATO.**

Al vencer el plazo del presente Contrato 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.

#### **DÉCIMA QUINTA.- DE LAS RELACIONES LABORALES.**

**"EL ARRENDADOR"**, conviene y acepta que en atención al origen del presente Contrato, no se establecen ni derivan del mismo, en ningún caso, relaciones laborales; asimismo, el personal empleado por **"EL ARRENDADOR"**, para el cumplimiento del objeto de este Instrumento, se entenderá relacionado exclusivamente con él, por ende **"EL ARRENDADOR"** asumirá la responsabilidad por este concepto de acuerdo a las disposiciones legales en materia del trabajo y seguridad social, y en ningún caso **"EL ARRENDATARIO"** será considerado como empleador solidario o sustituto.

#### **DÉCIMA SEXTA.- DE LA EXCLUSIVIDAD Y CONFIDENCIALIDAD.**

La información que se genere por el arrendamiento materia de este Contrato será propiedad única y exclusiva de **"EL ARRENDATARIO"**, por lo que **"EL ARRENDADOR"** se obliga a guardar en todo momento secreto profesional. Toda información que le proporcione **"EL ARRENDATARIO"** tendrá el carácter de confidencial, por lo que **"EL ARRENDADOR"** la mantendrá de forma segura y se abstendrá de reproducirla o hacer copias totales o parciales de la misma, incluyendo aquella información que no le sea proporcionada a **"EL ARRENDADOR"** directamente por **"EL ARRENDATARIO"**, pero de la cual tuviese conocimiento con motivo del desarrollo de sus actividades; esta obligación será a perpetuidad. Asimismo, se obliga a no difundir la información a terceros no involucrados en el presente o, en caso contrario, responderá de los daños y perjuicios que se le causen a **"EL ARRENDATARIO"**, a menos que dicha información haya sido difundida en forma oficial y sea del conocimiento público.

La información relacionada con el contenido del presente instrumento, podrá ser publicada con apego a las disposiciones que en materia de transparencia y acceso a la información pública resulten aplicables a **"LAS PARTES"**.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA.- DE LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA.**

**"EL ARRENDATARIO"** podrá rescindir el presente Contrato administrativamente de pleno derecho, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122 en relación con los diversos 123 y 125 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad para éste, cuando concurran los siguientes casos:

- I.** Si **"EL ARRENDADOR"** no inicia el arrendamiento objeto del presente Contrato en la fecha pactada;
- II.** Si **"EL ARRENDADOR"**, no entrega el inmueble objeto de este Contrato en las condiciones, términos, características y calidad pactados en el mismo;
- III.** Si **"EL ARRENDADOR"** suspende injustificadamente el arrendamiento objeto del presente documento;
- IV.** Si **"EL ARRENDADOR"**, no otorga a **"EL ARRENDATARIO"** los informes que éste le requiera con relación al arrendamiento;
- V.** Si **"EL ARRENDADOR"**, es declarado sujeto a concurso mercantil o en estado de quiebra; y
- VI.** En caso de incumplimiento de **"EL ARRENDADOR"**, a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

**"EL ARRENDATARIO"** podrá optar entre demandar el cumplimiento del Contrato, o bien, declarar la rescisión administrativa del mismo; asimismo, **"EL ARRENDADOR"** conviene en pagar los daños y perjuicios a que hubiere lugar.

En el caso de que sea **"EL ARRENDADOR"** quien pretenda dar por rescindido este Contrato por causas de incumplimiento imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, deberá obtener declaración judicial favorable, siendo requisito indispensable agotar previamente el procedimiento de conciliación establecido en el artículo 147 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.

#### **DÉCIMA OCTAVA.- DE LAS PENAS CONVENCIONALES.**

**"EL ARRENDATARIO"** tendrá la facultad de verificar el cumplimiento por parte de **"EL ARRENDADOR"** de sus obligaciones adquiridas al amparo de este Contrato, en los términos acordados; **"EL ARRENDATARIO"** podrá optar por aplicar penas convencionales de acuerdo a lo previsto por el artículo 110 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, en caso de determinar que existen los siguientes eventos:

- I. Cuando **"EL ARRENDADOR"** se atrase en la entrega del bien objeto del presente Contrato; y
- II. Cuando **"EL ARRENDADOR"** entregue el bien a arrendar con diferentes características o calidad a lo pactado.

**"LAS PARTES"**, convienen y aceptan en fijar como pena convencional, para cualquiera de los eventos de incumplimiento, la cantidad correspondiente al 1% (uno por ciento) sobre el monto máximo del arrendamiento objeto del presente Contrato, si no entrega a tiempo el bien a arrendar o lo entrega con características o calidad distintas a lo pactado, cuantificando la pena por cada día natural hasta la entrega a entera satisfacción de **"EL ARRENDATARIO"**; asimismo en caso de que la aplicación sume el 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato **"EL ARRENDATARIO"** podrá rescindirlo.

Tratándose del supuesto previsto en la fracción II de la presente Cláusula, **"EL ARRENDADOR"** además deberá entregar el bien conforme a las características contratadas.

Esta Cláusula se aplicará independientemente de las sanciones a que haya lugar en términos de los artículos 135, 136 fracciones III y IV, 137, 138 y 142 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.

#### **DÉCIMA NOVENA.- DE LA SUSPENSIÓN.**

**"EL ARRENDATARIO"** podrá suspender total o parcialmente y en forma temporal la vigencia del presente Contrato, en términos de lo previsto por el artículo 121 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, cuando exista causa justificada, debiendo hacerlo del conocimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, una vez que se haya definido la suspensión, la vigencia no podrá ser modificada ni prorrogada por tiempo indefinido.

#### **VIGÉSIMA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

**"EL ARRENDATARIO"**, podrá terminar en forma anticipada el presente Contrato, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, en los siguientes casos:

- I. Cuando concurren razones de interés general;
- II. En caso de existir causas justificadas, que extingan la necesidad de requerir el bien inmueble originalmente arrendado o hagan imposible la continuación de la vigencia del mismo, y se demuestre que en caso contrario, se causaría un daño o perjuicio grave a **"EL ARRENDATARIO"**; y
- III. Cuando no sea posible determinar la temporalidad de la suspensión a que se refiere la Cláusula anterior.

#### **VIGÉSIMA PRIMERA.- DE LAS MODIFICACIONES.**

Las modificaciones que en su caso **"LAS PARTES"** acuerden, se realizarán en términos de lo previsto por la Sección Dos "Modificaciones a los Contratos", del Capítulo I "De los Contratos", del Título Quinto "Contratación", de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE.**

**"EL ARRENDATARIO"** designa como administrador del inmueble objeto del presente Contrato al **Lic. Luis Fernando Graham Volver**, en su carácter de Coordinador General.

### **VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.**

**"LAS PARTES"** se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución del arrendamiento objeto de este Contrato, a todas y cada una de las Cláusulas que lo integran, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establecen la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal, y demás disposiciones legales aplicables.

### **VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA JURISDICCIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTES**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, **"LAS PARTES"** se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Judicial de Puebla, específicamente al Procedimiento Sumario del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, por lo tanto renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

### **VIGÉSIMA QUINTA.- DE LA VIGENCIA.**

El presente Contrato surtirá sus efectos a partir del día cinco de marzo de dos mil catorce terminando el día treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

Leído que fue el presente Contrato y enteradas **"LAS PARTES"** de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por triplicado al margen y calce, en diecisiete fojas útiles por su anverso, Cuatro Vices Heroica Puebla de Zaragoza, a cinco de marzo de dos mil catorce.

**Por "EL ARRENDATARIO"**

---

**LIC. LUIS FERNANDO GRAHAM VELVER**  
**COORDINADOR GENERAL**

---

**C.P. MARÍA GRISELDA HERNÁNDEZ ZITLÉ**  
**COORDINADORA ADMINISTRATIVA Y**  
**"UNIDAD RESPONSABLE"**



Por "EL ARRENDADOR"

---

C. JACOBO MARTÍNEZ RAMOS Y/O  
JACOBO PABLO MARTÍNEZ RAMOS  
APODERADO LEGAL

VERSIÓN PÚBLICA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRAN EL **INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN** Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**PLUS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS**", S.A. DE C.V., DE FECHA **CINCO DE MARZO DE DOS MIL CATORCE**.