

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ CASTILLO, EN SU CALIDAD DE "ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DE MICHOACAN, REPRESENTADO POR EL DR. RAMON HERNANDEZ REYES, EN SU CALIDAD DE CONSEJERO PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL, EN CUANTO A "ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE BRUSELAS NÚMERO 80 OCHENTA DE LA COLONIA INFONAVIT VILLA UNIVERSIDAD DE MORELIA, MICHOACÁN, DE CONFORMIDAD DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I. DEL ARRENDADOR:

Que es una persona física de nacionalidad mexicana en pleno uso de sus facultades y ser el legítimo propietario del INMUEBLE ubicado en la calle Bruselas No. 80, Col. Villa Universidad, en Morelia, Michoacán y estar interesado en dar en arrendamiento al ARRENDATARIO el INMUEBLE que aquí se menciona.

Que señala como su domicilio legal el ubicado en el número 163 ciento sesenta y tres de la calle Atenas, de la colonia Valle Quieto de Morelia, Michoacán.

Que declara conocer las obligaciones que se adquiere con motivo de la celebración de este contrato y estar de acuerdo en el cumplimiento de las mismas.

Que está al corriente del pago de sus impuestos y obligaciones derivadas de la naturaleza relativa al arrendamiento del presente inmueble.

II. DEL ARRENDATARIO:

Que el presente instrumento jurídico se celebra de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1 y 36 del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Electoral de Michoacán.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 29 del Código Electoral de Estado de Michoacán de Ocampo, es un organismo público de carácter permanente y autónomo, está dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio.

Que el titular cuenta con la facultad para firmar el presente contrato derivado de la representación legal establecida en el artículo 36 Fracción I del Código Electoral del Estado de Michoacán de Ocampo.

Que su domicilio legal se ubica en el numero 118 ciento dieciocho, de la calle Bruselas, colonia Villa Universidad, código postal 58060, de esta ciudad.

Que conoce las obligaciones que adquiere con motivo de la celebración de este contrato y estar de acuerdo en el cumplimiento de las mismas.

III. DE AMBAS PARTES:

Que las partes se reconocen mutuamente la personalidad así como la personería con la cual se ostentan y además que no existen elementos que hagan nulo o inexistente lo pactado en el presente contrato.

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento al ARRENDATARIO, el inmueble descrito en la declaración de este contrato, quien en este acto lo recibe a su entera satisfacción.

SEGUNDA. PRECIO. AMBAS PARTES acuerdan que la suma que el ARRENDATARIO pagará por concepto de renta la cantidad de \$6,280.00 (Seis mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.) mensual; previo recibo correspondiente que entregue el ARRENDADOR al ARRENDATARIO.

TERCERA. FORMA DE PAGO. AMBAS PARTES acuerdan que el precio convenido a cubrir por concepto de renta, deberá ser pagado antes del día 10 diez de cada mes, en el domicilio del ARRENDATARIO ubicado en: Calle Bruselas #118 ciento dieciocho, Colonia Villa Universidad, Morelia, Michoacán, México. C.P. 58060 y/o mediante transferencia bancaria a la cuenta número 177044220, del Banco HSBC, CLABE INTERBANCARIA 021470001770442205 de la Institución Bancaria denominada HSBC cuyo titular es José Antonio Sánchez Castillo.

En caso de que el ARRENDATARIO no efectuar el pago dentro del mes a que corresponde, se cobrará un interés moratorio del 5% cinco por ciento mensual sobre el monto de la renta vencida, hasta su liquidación.

CURTA. VICIOS OCULTOS. EL ARRENDATARIO recibe el inmueble arrendado en buen estado de uso y a su entera satisfacción, por lo que cualquier desperfecto que hubiese como consecuencia natural de uso, el pago de la reparación será a cargo del ARRENDATARIO.

Cualquier mejora que se realice al inmueble motivo del arrendamiento será a cargo del ARRENDATARIO, quedando eximido el ARRENDADOR de cubrir el monto de la mejora realizada. Sin embargo, el ARRENDADOR se comprometa a hacer las reparaciones urgentes e indispensables al inmueble, que sean necesarias y permita el uso para el cual fue contratado, cuando no sea imputables al ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO durante la vigencia del presente instrumento, se compromete a efectuar la reparación de los daños que llegaran a originarse en el INMUEBLE de referencia, que no correspondan a un uso normal del mismo, salvo aquellos causados por la propia naturaleza (inundaciones, temblores, etc.)

Si al término del contrato el INMUEBLE requiere de reparaciones menores, por daños causados por un mal uso del INMUEBLE, éstas estarán a cargo de EL ARRENDATARIO y se pagarán en un plazo no mayor a quince días, una vez que el ARRENDADOR muestre facturas de las reparaciones efectuadas.

QUINTA. SUBARRENDAMIENTO. Queda estrictamente prohibido al ARRENDATARIO subarrendar todo o parte del INMUEBLE otorgado en arrendamiento.

SEXTA. USOS. Ambas partes convienen en que el INMUEBLE objeto de este contrato, solamente podrá ser utilizado por el ARRENDATARIO como: oficinas.

SEPTIMA. MODIFICACIONES. El ARRENDATARIO no podrá sin consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR variar la forma del INMUEBLE o efectuar modificación alguna, cualquier mejora que sea autorizada por escrita quedará en beneficio del INMUEBLE arrendado y en caso de no haber sido autorizada, es obligación del ARRENDATARIO restablecer el INMUEBLE en que lo recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios que se le ocasionen al INMUEBLE.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el ARRENDADOR en este acto autoriza al ARRENDATARIO a instalar en el INMUEBLE equipos de aire acondicionado, de emergencia, contra incendio, subestación eléctrica, telecomunicaciones, plantas de emergencia, así como cualquier otro equipo necesario para el correcto funcionamiento del bien INMUEBLE, así como para el cumplimiento de las normas administrativas en materia de Protección Civil o las que resultaren aplicables, pudiendo llevar a cabo los arreglos y adaptaciones necesarias para tal efecto dentro del INMUEBLE. El ARRENDATARIO se obliga a cumplir con la normativa aplicable en materia de Protección Civil o las que resultaren aplicables.

AMBAS PARTES acuerdan que a la terminación del Contrato, el ARRENDATARIO deberá retirar las adaptaciones autorizadas y cualquier otra que lleve a cabo conforme a lo previsto en esta Clausula siempre y cuando dicho retiro no modifique el estado normal, estético y estructural, en el que el ARRENDATARIO recibe el INMUEBLE, el ARRENDATARIO podrá retirar las instalaciones siempre y cuando lleve a cabo las reparaciones que sean necesarias para dejar el INMUEBLE en el mismo estado en que lo recibió, excepto por el demérito natural del uso y el transcurso del tiempo.

Salvo que sea indispensable para la adecuada y normal función a que se dedicará el inmueble, el ARRENDATARIO, no podrá almacenar o guardar en el mismo sustancias corrosivas, malolientes, combustibles, tóxicas o inflamables, que causen molestias, mal olor o daño a las personas o constituyan riesgo para estas o al INMUEBLE, entendiéndose y comprometiéndose el ARRENDATARIO desde estos momentos y para todos los fines legales consiguientes, de que si ocurriere un siniestro o daño de alguna naturaleza por violación a lo aquí dispuesto o por el hecho del almacenaje o guarda de dichas sustancias, se hará responsable y cubrirá los daños, perjuicios y las indemnizaciones que se reclamen, debiendo en todo caso sacar en paz y a salvo al ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO deberá contar con una póliza global de seguro empresarial en donde se proteja el INMUEBLE contra probables riesgos como son incendio, explosión, responsabilidad civil por daños a terceros, lo anterior con la finalidad de que el INMUEBLE quede debidamente asegurado. Dicho seguro deberá estar vigente hasta la terminación de este Contrato por cualquier causa y hasta la desocupación y devolución del INMUEBLE al ARRENDADOR. Los seguros contratados deberán ser operados por aseguradoras autorizadas en México.

El ARRENDATARIO será el único responsable del pago de los derechos por la obtención de permisos, licencias y autorizaciones, que sean necesarias para su legal establecimiento y funcionamiento, incluyendo aquellos necesarios para realizar adecuaciones y obras en el INMUEBLE, así como de las multas que sean impuestas por la autoridad competente, por sus actos u omisiones.

OCTAVA. TERMINO DEL CONTRATO. El arrendamiento tendrá una vigencia de 12 meses contando a partir del 01 primero de Julio 2019 al 30 treinta de junio de 2020 dos mil veinte.

Las partes convienen que el importe de la renta mensual que se indica en la cláusula segundo, si desean celebrar un contrato nuevo, será ajustado y actualizado atendiendo el índice nacional de precios al consumidor o a la tasa de inflación determinado al año por el Banco Nacional de México.

NOVENA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. En cualquier momento, con causa justificada acreditada, el ARRENDATARIO podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, dando aviso o notificación al ARRENDADOR, con la anticipación que le sea posible o a más tardar el día determinado para su terminación anticipada, con la única responsabilidad de pagar a ésta, la renta hasta el mes que se haya determinado dar por terminado anticipadamente este contrato.

DECIMA, DEVOLUCION DEL INMUEBLE. En caso de que el ARRENDATARIO no entregara el INMUEBLE en el plazo convenido y continuara ocupándolo sin autorización escrita por parte del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO está de acuerdo en pagar la renta pactada por cada mes o fracción del mismo, si continuara ocupando el INMUEBLE.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES. AMBAS PARTES convienen en que es obligación del ARRENDATARIO pagar puntualmente las cantidades que se originen por el consumo de agua, gas, electricidad, comprometiéndose a entregar mensualmente al ARRENDADOR o a su representante copias simples de los comprobantes de las obligaciones antes mencionadas: así mismo se compromete a no efectuar cambio de titular en esos documentos.

DECIMA SEGUNDA. DOMICILIOS. AMBAS PARTES se identifican entre sí mediante su credencial de elector o pasaporte vigente del cual se anexa copia al presente y señalan como sus domicilios para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones los señalados en este apartado de declaraciones del presente contrato.

DECIMA TERCERA. CAUSAS DE RESCISIÓN. Serán causas de rescisión del presente acuerdo de voluntades, las siguientes:

- A) Falta de pago de tres meses de renta.
- B) El hecho de que el ARRENDATARIO varíe la estructura del INMUEBLE o altere las instalaciones, sin previa aprobación del ARRENDADOR siendo obligación del ARRENDATARIO devolverla en las mismas condiciones que lo recibió. En general el incumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO pactadas en este contrato o las disposiciones legales aplicables.
- C) Destinar el INMUEBLE arrendado a un uso distinto al señalado en las cláusulas sexta del presente instrumento.
- D) Retraso en el pago de tres rentas consecutivas, en quince 15 quince días naturales posteriores al vencimiento del término pactado para el pago de la renta estipulada en el presente contrato.

- E) Permitir el ARRENDATARIO que sus empleados realicen actos que afecten la estabilidad, tranquilidad, seguridad o salubridad del INMUEBLE, e incumplir con alguna de las medidas de seguridad o higiene que dispongan las distintas leyes, reglamentos, normas, bandos o documentos administrativos o judiciales emitidos por autoridad competente.

DECIMA CUARTA. CONDICIONES DE ENTREGA DE LA PROPIEDAD. El ARRENDADOR manifiesta que hace entrega del INMUEBLE con instalaciones en buen estado.

El ARRENDATARIO acepta, que es de conocimiento que durante la vigencia del presente contrato se, efectuarán obras en una extensión de 4 cuatro metros de fondo por 2 dos metros de frente en la parte frontal derecha de la cochera del inmueble arrendado y que se destinara a jardín, por lo que en su oportunidad otorgará todas las facilidades necesarias para la ejecución de las mismas y expresa su conformidad para que esa superficie deje de formar parte del inmueble que arrienda, sin detrimento del precio pactado.

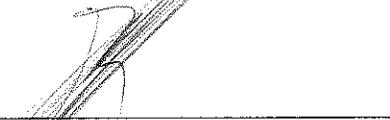
DECIMA QUINTA. EL ARRENDATARIO renuncia a todo derecho de preferencia sobre subsecuentes arrendatarios del inmueble expresado, así como cualquier derecho del tanto para caso de venta de la misma, de conformidad con el artículo 1607 del Código Civil en el Estado de Michoacán.

DECIMA SEXTA. Encabezados. Los encabezados del presente Contrato únicamente han sido insertados para mayor y más fácil referencia, por lo cual no deberán ser considerados en la interpretación del mismo.

DECIMA SEPTIMA. Acuerdo único. Las partes convienen en que este Contrato contiene el acuerdo completo y único entre ellas en relación con el objeto del mismo, dejando sin efectos los acuerdos celebrados entre las partes de manera verbal o escrita y/o cualquier documento, convenio, contrato o comunicación que hubieran celebrado las partes con anterioridad a la fecha de firma del presente contrato.

DECIMA OCTAVA. JURISDICCIÓN. Para la interpretación de este contrato y acciones de las partes, éstas se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Morelia, Michoacán, con la expresa renuncia de cualquier otro fuero que les pudiere corresponder por razón de domicilio presente o futuro.

El presente contrato consta de 5 CINCO páginas y estando conformes las partes con las declaraciones y cláusulas, lo firman a 3 TRES tantos, el día 18 de Junio de 2019 dos mil diecinueve.



EL ARRENDADOR
C. JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ CASTILLO



EL ARRENDATARIO
INSTITUTO ELECTORAL DE MICHOACÁN
DR. RAMÓN HERNÁNDEZ REYES
CONSEJERO PRESIDENTE Y
REPRESENTANTE LEGAL