

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. SILVIA ZAVALA GUZMAN, EN SU CALIDAD DE "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO ELECTORAL DE MICHOACÁN, REPRESENTADO POR EL DR. RAMÓN HERNÁNDEZ REYES, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL, EN CUANTO "ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE ALMENDRA NÚMERO 303 DE LA COLONIA LOMAS DE LA HUERTA EN MORELIA, MICHOACÁN; DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES:

I.-DEL ARRENDADOR:

- Que es una persona física de nacionalidad mexicana en pleno uso de sus facultades y ser albacea provisional de los bienes pertenecientes al C. MARTIN GALLEGOS CONTRERAS, lo cual se acredita con copias certificadas expedidas por el juzgado séptimo de lo familiar del estado, las cuales se anexan al presente.
- El INMUEBLE tipo bodega se encuentra ubicado en la calle: Almendra No.303, Colonia Lomas de la Huerta, en Morelia, Michoacán y estar interesado en dar en arrendamiento al ARRENDATARIO el INMUEBLE que aquí se menciona.
- Señala como su domicilio legal el ubicado en el número 782 Boulevard García de León, colonia Nueva Chapultepec de la Ciudad de Morelia, Michoacán, con Código Postal número 58260.
- Declara conocer las obligaciones que 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 es un organismo autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio denominado Instituto Electoral de Michoacán, y estar interesado en arrendar el INMUEBLE que se precisa en el párrafo anterior, conocerlo y estar de acuerdo en el estado en el que se encuentra.
- Que su representante legal es el Dr. Ramón Hernández Reyes, en su carácter de Presidente y como tal, tiene dentro de sus facultades, la representación legal de EL ARRENDATARIO y como consecuencia de ello firmar en representación del mismo los contratos y convenios necesarios para el cabal cumplimiento de sus fines, lo anterior de conformidad con el artículo 36 fracción primera del Código Electoral del Estado de Michoacán.
- Que su domicilio legal lo tiene ubicado en el número 118 ciento dieciocho de la Calle Bruselas, Colonia Villa Universidad, de esta Ciudad, con Código Postal número 58060.
- 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 a EL ARRENDATARIO, el inmueble descrito en el antecedente I 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, será de manera mensual y por la cantidad de \$21'524.50 (VEINTIUN MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS 50/100 M.N.), más el 16% (dieciséis por ciento) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, menos la retención del IVA correspondiente a las dos terceras partes del importe del impuesto al valor

agregado, y menos la retención del 10% (diez por ciento) correspondiente a el Impuesto sobre la Renta; previo recibo que contenga los requisitos fiscales que entregue EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO.

TERCERA.- FORMA DE PAGO.- AMBAS PARTES acuerdan que el precio convenido a cubrir por concepto de renta, deberá ser pagado LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES, contados a partir de que surta efecto el presente contrato, y por adelantado en el domicilio del ARRENDATARIO ubicado en: Calle Bruselas #118 Colonia Villa Universidad, Morelia, Michoacán, México. C.P.58060. o en su defecto se depositará a la cuenta número 0191896733, Sucursal 0316, CLABE INTERBANCARIA 012470001918967331 de la Institución Bancaria denominada Bancomer, cuyo titular es SILVIA ZAVALA GUZMAN.

En caso de que EL ARRENDATARIO no efectuara el pago de renta dentro de los primeros diez días de cada mes, se cobrará un interés moratorio del 5% (cinco por ciento) mensual, sobre el monto de la renta vencida, hasta su liquidación. No se entenderá cubierto el mes de renta correspondiente, sino hasta que se cubra el pago total de renta más el interés moratorio en su caso.

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

Cualquier mejora que se realice al inmueble motivo del arrendamiento será a cargo de EL ARRENDATARIO, quedando eximido EL ARRENDADOR de cubrir el monto de la mejora realizada.

Sin embargo EL ARRENDADOR se compromete a hacer las reparaciones urgentes e indispensables a la bodega, que sean necesarias y permitan el uso para el cual fue contratado, cuando no sean 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, estas 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 a EL 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 y bodega.

SÉPTIMA.- MODIFICACIONES.- EL ARRENDATARIO no podrá sin consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR variar la forma del INMUEBLE o efectuar modificación alguna, cualquier mejora que sea autorizada por escrito quedará en beneficio del INMUEBLE arrendado y en caso de no haber sido autorizada, es obligación de EL ARRENDATARIO restablecer el INMUEBLE al estado 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 a EL 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 normatividad 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 Cláusula 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 e inflamables, que causen molestias, mal olor o daño a las personas o constituyan riesgo para éstas 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 a EL 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 a EL 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.- TÉRMINO DEL CONTRATO.- El arrendamiento tendrá una vigencia de cinco meses contados a partir del día primero de febrero de 2019 (dos mil diez y nueve) al treinta de junio 2019 (dos mil diez y nueve).

En caso de que exista una prórroga del término del presente contrato AMBAS PARTES acuerda que cada 12 meses a partir del día primero de enero, habrá un aumento en el precio de la renta para el siguiente periodo de 12 meses, de acuerdo al incremento que haya sufrido el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México.

NOVENA.- En cualquier momento, con causa justificada acreditada, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, dando aviso o notificación a EL 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 en que se haya determinado dar por terminado anticipadamente este contrato.

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

DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES.- AMBAS PARTES convienen en que es obligación de EL ARRENDATARIO pagar puntualmente las cantidades que se originen por el consumo de agua, gas, electricidad, comprometiéndose a entregar mensualmente a EL 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.

DÉCIMA 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 el apartado de declaraciones del presente contrato.

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

- A) Falta de pago de una renta.
- B) El hecho de que EL ARRENDATARIO varíe la estructura del INMUEBLE o altere las instalaciones, sin previa aprobación de EL ARRENDADOR siendo obligación de EL ARRENDATARIO devolverla en las mismas condiciones que lo recibió. En general el incumplimiento de las obligaciones a cargo de el ARRENDATARIO pactadas en este contrato o las disposiciones legales aplicables.
- C) Destinar EL INMUEBLE arrendado a un uso distinto al señalado en la cláusula sexta del presente instrumento.

- D) Retraso en el pago de dos 2 rentas consecutivas. En quince 15 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 e higiene que dispongan las distintas leyes, reglamentos, normas, bandos o documentos administrativos o judiciales emitidos por autoridad competente.

AMBAS PARTES convienen que en caso de que se diera alguna causa de rescisión imputable a EL ARRENDATARIO, esta causará una pena convencional del 10% del valor de la renta inmediata anterior mensual por cada mes que pase desde que se cause la rescisión hasta la entrega real y material del INMUEBLE además de que se seguirá pagando la renta mensual vigente hasta la misma desocupación.

DÉCIMA CUARTA.- CONDICIONES DE ENTREGA DE LA PROPIEDAD.- EL ARRENDADOR manifiesta que hace entrega del INMUEBLE con instalaciones en buen estado.

DÉCIMA QUINTA.- EL ARRENDATARIO renuncia a todo derecho de preferencia sobre subsecuentes arrendatarios de la bodega expresada, 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.

DÉCIMA 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.

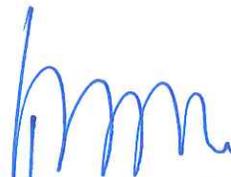
DÉCIMA SÉPTIMA.- Acuerdo Único. Las partes convienen en que este Contrato contiene el acuerdo completo y único entre ellas en relación con el objeto del mismo, dejando sin efectos los acuerdos celebrados entre las partes de manera verbal o escrita y/o cualquier documento, convenio, Contrato o comunicación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

DÉCIMA 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 CUATRO (4) páginas y estando conformes las partes con las declaraciones y cláusulas, lo firman en 2 (DOS) tantos, el día primero de febrero del 2019 dos mil diez y nueve, para tomar posesión del INMUEBLE el mismo día.



EL ARRENDADOR
C. SIVLIA ZAVALA GUZMAN



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