

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **LOS SEÑORES MARCO ANTONIO MAGAÑA BAUTISTA Y MARÍA EUGENIA MAGAÑA BAUTISTA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", CON DOMICILIO FISCAL AV. CONSTITUCION NO. 2000 INTERIOR 36, PARQUE ROYAL, COLIMA, COL. Y POR LA OTRA PARTE, **EL TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE COLIMA**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR **EL MAGISTRADO NUMERARIO LIC. JULIO CÉSAR MARÍN VELÁZQUEZ COTTIER**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" y ambos como "LAS PARTES" mismas que se obligan de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

### DECLARACIONES:

#### Del "ARRENDADOR":

- I. Ser propietario del bien inmueble ubicado en calle JUAN ÁLVAREZ Número 1525, colonia RESIDENCIAL LOS GIRASOLES, en la ciudad de COLIMA, COLIMA.
- II. Ser su deseo el arrendar el inmueble descrito en la declaración que antecede para el uso de OFICINA SEDE DEL TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE COLIMA.
- III. Tener al corriente, en su caso, el pago de impuestos y contribuciones con entidades públicas del orden estatal y municipal.
- IV. Tener al corriente, en su caso, el pago de los servicios de luz, agua y teléfono.

#### Del "ARRENDATARIO":

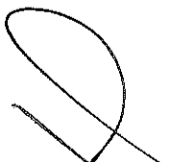
- I. Ser un organismo autónomo de carácter permanente dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios y es la máxima autoridad jurisdiccional en materia electoral local, en los términos establecidos por el artículo 269 del Código Electoral del Estado de Colima.
- II. Tener como residencia la capital del Estado de Colima, se integra con 3 magistrados numerarios y 2 supernumerarios, electos sucesivamente, por el Congreso del Estado de Colima por mayoría calificada de sus integrantes, de una lista de 10 candidatos propuesta por el Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Colima, como lo prevé el artículo 271 del Código Electoral del Estado de Colima.
- III. Ser presidido por el magistrado LIC. JULIO CÉSAR MARÍN VELÁZQUEZ COTTIER quien fue designado por el H. Congreso del Estado de Colima el 13 de septiembre de 2011 y Presidente por el Pleno del Tribunal Electoral el 28 de septiembre de 2011, según consta en el acta de sesión No. 11 de misma fecha, el cual ejerce su cargo por el término de 4 años, pudiendo ser reelecto, en términos de lo establecido por el artículo 277 del Código Electoral del Estado de Colima.
- IV. Ser su deseo arrendar el bien inmueble objeto del presente contrato para el uso de OFICINA y establecer en él la SEDE DEL TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE COLIMA.

#### De "LAS PARTES":

- I. No existir dolo, mala fe, enriquecimiento ilícito, vicios ocultos o del consentimiento en el presente contrato.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** El objeto de este contrato es la finca ubicada en la calle Juan Álvarez Número 1525, en la colonia Residencial Los Girasoles de la ciudad de Colima, Col., la cual tiene una superficie de 1,800 m2 de terreno y 500 M2 de construcción, constituida en dos plantas, mismas que serán destinadas por "EL ARRENDATARIO"



única y exclusivamente para los fines establecidos en su Declaración IV y la correlativa II de "EL ARRENDADOR".

**SEGUNDA.-** El precio de la renta será de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M. M.) MENSUALES más el IVA, mismo que se efectuará en el inmueble ubicado en el número 1525 de la calle Juan Álvarez, Col. Residencial Los Girasoles, de la ciudad de Colima, Colima. El referido pago se realizará considerando las retenciones que procedan. A partir del año 2012, si hay modificaciones fiscales se adecuarán al pago de la renta.

Para efectos de lo establecido en la presente Cláusula, los recibos de pago que emitirá "EL ARRENDADOR", deberán de reunir los requisitos fiscales, y se expedirán consignando los siguientes datos:

TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO  
MACLOVIO HERRERA NO. 359, COL. CENTRO C.P. 28000, COLIMA, COL.  
R.F.C. TEE961221UY3

Una vez que el cambio de domicilio fiscal se lleve a cabo, los recibos de pago se deberán expedir con los siguientes datos:

TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO  
JUAN ÁLVAREZ NO. 1525, COL. RESIDENCIAL LOS GIRASOLES, C.P. 28018,  
COLIMA, COL.  
R.F.C. TEE961221UY3

**TERCERA.-** La vigencia del arrendamiento será por 2 (dos) años, y comenzará a surtir sus efectos el día 01 de Diciembre de 2011 y terminará el día 30 de Noviembre de 2013.

No obstante lo anterior, "LAS PARTES" convienen en que a la terminación del presente, podrá celebrarse uno nuevo, con las cláusulas y términos que se establezcan de común acuerdo. En caso contrario, se dará por terminado el presente contrato en la fecha estipulada.

De igual manera, "LAS PARTES" establecen que la relación contractual, derivada del presente Instrumento, no establece promesa de venta, ni durante, ni al término del mismo.

Establecen "LAS PARTES" que habrá un incremento anual de la renta conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Así mismo acuerdan "LAS PARTES" que la renta será pagada dentro de los primeros cinco días hábiles del mes.

**CUARTA.-** Tal y como quedó establecido en las Declaraciones del presente instrumento, "EL ARRENDATARIO" destinará el inmueble arrendado única y exclusivamente para uso de Oficina Sede del Tribunal Electoral del Estado de Colima. Por lo que, no podrá "EL ARRENDADOR" darle a la propiedad un uso diferente al convenido. Tal y como lo previene la fracción III del artículo 2315 del Código Civil vigente en el Estado, ni contravenir lo señalado en los planes estatal y municipal o en las declaratorias de destinos, usos, provisiones o reservas establecidas como lo dispone el Artículo 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

La violación de esta cláusula será causa de rescisión del contrato en los términos de la fracción II del Artículo 2379 del Código Civil vigente en el Estado.

**QUINTA.-** Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO", subarrendar el inmueble objeto del presente Contrato, o traspasar en cualquier forma a otra persona los derechos que le otorga el mismo.

Igualmente se prohíbe a "EL ARRENDATARIO" guardar o simplemente tener dentro del inmueble, combustible, material flamable, sustancias explosivas, enervantes, o cualquier

X/ccc@

otro producto que por la fetidez que despidan causen molestias o perturben la tranquilidad del vecindario, siendo con cargo del mismo el importe de las sanciones que en su caso se impusieren al propietario por contravenir los Reglamentos Municipales o de Salubridad Pública.

**SEXTA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a efectuar el aseo de la porción interna y externa que corresponda al inmueble.

**SÉPTIMA.- "EL ARRENDADOR"** no es responsable de la seguridad de las personas que utilicen o se desempeñen algún cargo o participen en alguna actividad en la finca arrendada y/o de los bienes muebles que **"EL ARRENDATARIO"** introduzca en la misma. En caso de siniestro ocasionado de manera dolosa por este último, se deberá cubrir a **"EL ARRENDADOR"** y a los demás vecinos, los daños y perjuicios que les ocasione en los términos de los artículos 2325, 2327, 2329 y demás relativos del Código Civil vigente.

**OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO"** asume el compromiso de mantener en buen estado el inmueble, debiendo devolverlo al término del presente contrato en buenas condiciones, con el sólo deterioro debido al uso natural y moderado del inmueble.

**NOVENA.-"LAS PARTES"** manifiestan su conformidad para que **"EL ARRENDATARIO"** realice una serie de adecuaciones en el inmueble objeto del presente contrato con la finalidad de optimizar los espacios y adaptarlos a sus necesidades, respondiendo por los daños y perjuicios que éste cause así como sufragando los gastos que generen dichas adecuaciones. En ese sentido, una vez terminada la relación contractual, **"EL ARRENDATARIO"** deberá devolver el multireferido bien inmueble en las condiciones en que fue recibido si así lo exigiere **"EL ARRENDADOR"**.

**DÉCIMA.- "EL ARRENDATARIO"** dejará en beneficio del inmueble las mejoras útiles o de ornato de carácter fijo que ahí se realicen, sin derecho a cobrar nada por las mismas, en cuyo caso renuncia al beneficio concebido por los artículos 2312 y 2314 y demás relativos del Código Civil en vigor.

Del mismo modo, todas las composturas que se requieran para la conservación, mantenimiento así como la desocupación y entrega del inmueble objeto del presente contrato serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**.

**DÉCIMA PRIMERA.-** No podrá **"EL ARRENDATARIO"** retener la renta en ningún caso y por ningún concepto, ni judicial ni extrajudicialmente, sino que pagará íntegramente en la fecha estipulada.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"** el pago por la contratación, uso y consumo de los servicios de energía eléctrica (CFE), agua potable (CIAPACOV) servicios de telefonía (TELMEX) y/o cualquier otra forma de telecomunicaciones que contrate a su nombre.

**DÉCIMA TERCERA.-** Queda obligado **"EL ARRENDATARIO"** a rembolsar al propietario el importe de cualquier pago que este último haya hecho por cuenta del consumo de energía eléctrica y agua potable, y telecomunicaciones usados en la propiedad arrendada, de inmediato y a la presentación del recibo con el que **"EL ARRENDADOR"** demuestre haber hecho el pago correspondiente y que el **"EL ARRENDATARIO"** haya disfrutado y omitido cubrir durante el tiempo que estuvo vigente el presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA.- "EL ARRENDATARIO"** entrega a **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100), como depósito, para garantizar los daños al bien inmueble objeto del presente contrato y/o el pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, telefonía, etc., que éste omitiera pagar. El depósito no se aplicará para pago de ninguno de los meses de renta. El presente contrato fungirá como recibo de dicha cantidad que se devolverá a **"EL ARRENDATARIO"** al término del presente contrato.

En alcance al acuerdo establecido en el párrafo que antecede **"EL ARRENDADOR"** por este conducto, manifiesta haber recibido dicho importe a la firma del presente contrato a su entera satisfacción.

**DÉCIMA QUINTA.-** El importe de la cantidad a que se refiere la cláusula anterior, será

X/ccc

incrementado por "EL ARRENDATARIO" en la misma proporción en que deba aumentarse la renta conforme a la cláusula TERCERA, dentro de los treinta días siguientes a aquella en que haya entrado en vigor el porcentaje de aumento estipulado en la ley.

**DÉCIMA SEXTA.-** El presente contrato podrá ser rescindido anticipadamente siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" avise a "EL ARRENDADOR" por escrito, con acuse de recibo y 30 (treinta) días de anticipación a la desocupación del inmueble.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a lo siguiente:

- 1.- Pagar cumplidamente la renta mensual en el lugar estipulado en la cláusula SEGUNDA del presente Instrumento, considerando que no se pagan fracciones de mes sino que éste se realiza de manera completa independientemente de los días que se ocupe el bien inmueble objeto del presente Contrato.
- 2.- Pagar a "EL ARRENDADOR", en caso de que se presente demora de más de 5 (cinco) días hábiles en el pago de la renta en la fecha convenida, los intereses moratorios sobre la cantidad adeudada, al tipo autorizado por las instituciones bancarias sobre títulos de crédito. Estos intereses se causarán hasta la fecha total del pago y quedarán también garantizados por la entrega a que se refiere la cláusula DÉCIMO CUARTA.
- 3.- Conservar la finca, sus servicios y los demás anexos de la misma en el buen estado en que los recibió y devolver a "EL ARRENDADOR" en el mismo estado, a la terminación de este contrato.
- 4.- Entregar al Arrendador con la debida oportunidad, la CONSTANCIA DE PAGOS Y RETENCIONES CORRESPONDIENTES.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Se constituye "EL ARRENDATARIO" por todas y cada una de las obligaciones que contrae en este contrato obligándose al pago de dichas obligaciones y renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división, previstos por las disposiciones relativas al contrato de fianzas en el Código Civil del Estado de Colima.

Esta obligación subsistirá hasta la total devolución de la finca a satisfacción de "EL ARRENDADOR"; renunciando a los beneficios de los artículos 2689 y 2691 del Código Civil del Estado de Colima.

**DECIMA NOVENA.-** En caso de que "EL ARRENDATARIO" hiciera uso del derecho de prórroga, a que se refiere el artículo 2375 del Código Civil vigente para el Estado de Colima y si durante el mismo, ocurriera algún incremento del índice inflacionario del Banco de México en la zona de ubicación del inmueble, la renta, durante el término en que se ocupe la finca, usando de dicha prórroga, se regirá por lo dispuesto en la cláusula TERCERA y se obliga a aumentar la garantía en la forma prevista en la cláusula DÉCIMO QUINTA.

**VIGÉSIMA.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los costos judiciales y extrajudiciales a que se dieran lugar por el incumplimiento de las obligaciones que contrae mediante este Instrumento, y se someten para cualquier controversia que se relacione con el mismo a la competencia de los juzgados de la ciudad de Colima, Col., renunciando al fuero de sus domicilios y se señala para cualquier clase de notificaciones judiciales relacionadas con este negocio, las siguientes direcciones: domicilio en la calle Av. Constitución No. 2000 Interior 36, Parque Royal, Colima, Col. domicilio de "EL ARRENDADOR" y el domicilio del representante de "EL ARRENDATARIO" ubicado en Calle Juan Álvarez Número 1525, Residencial Los Girasoles, C.P. 28017, Colima, Col.

**VIGESIMA PRIMERA.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga que al momento de realizar la devolución de la posesión del bien inmueble objeto del presente contrato también hará la devolución, en buen estado, de los bienes que constan en el acta de entrega y el inventario, ambos anexos del presente Contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** "LAS PARTES" acuerdan que si durante la vigencia del presente Contrato se presenta la sustitución, en forma definitiva, del Presidente del Tribunal Electoral del Estado de Colima, quien en la relación contractual que nos ocupa se desempeña como representante de "EL ARRENDATARIO", se ratificará el presente

Contrato de Arrendamiento en los mismos términos con el nuevo Presidente.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** Por el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** incurra en mora en la devolución de la finca rentada una vez que vence el plazo a que se refiere el aviso de la cláusula DÉCIMA SEXTA de este contrato, éste se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** como pena por dicho incumplimiento, la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N.) diarios más IVA, por cada día que continúe en posesión del inmueble objeto del presente Contrato.

Para efectos del presente contrato, **"LAS PARTES"** se identifican con los siguientes documentos: LOS SEÑORES MARCO ANTONIO MAGAÑA BAUTISTA Y MARIA EUGENIA MAGAÑA BAUTISTA exhiben credencial de Elector número 002151022754 y 0006117024112 respectivamente. Mientras que el señor LIC. JULIO CÉSAR MARÍN VELÁZQUEZ COTTIER exhibe credencial de elector número MRVLJL61083020H500, todas expedidas por el Instituto Federal Electoral.

Leído que fue el presente contrato y estando las partes contratantes debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, firman para constancia en presencia de dos testigos.

Colima, Col., Diciembre 1º de 2011

**"EL ARRENDADOR"**

  
MARÍA EUGENIA MAGAÑA BAUTISTA

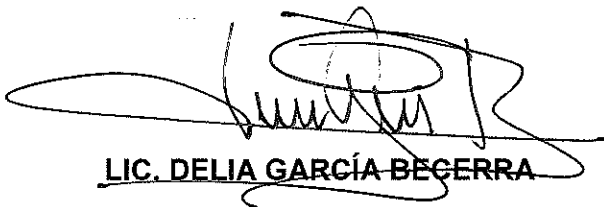
**"EL ARRENDADOR"**


  
MARCO ANTONIO MAGAÑA BAUTISTA

**"EL ARRENDATARIO"**

  
LIC. JULIO CÉSAR MARÍN VELÁZQUEZ COTTIER

**TESTIGOS**

  
LIC. DELIA GARCÍA BECERRA

  
JAZMIN MAGAÑA BAUTISTA