

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **LOS SEÑORES MARIA EUGENIA MAGAÑA BAUTISTA Y MARCO ANTONIO MAGAÑA BAUTISTA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", CON DOMICILIO FISCAL AV. CONSTITUCION 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 LIC. GUILLERMO DE JESUS NAVARRETE ZAMORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", Y AMBOS COMO "LAS PARTES" MISMAS QUE SE OBLIGAN DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

DEL "ARRENDADOR":

- I. Ser propietario del bien inmueble ubicado en calle Juan Álvarez número 1525, colonia 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 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 por las dos terceras partes de los miembros presentes de la Cámara de Senadores, como lo prevé el artículo 271 del Código Electoral del Estado de Colima.
- III. Ser presidido por el Magistrado LIC. GUILLERMO DE JESÚS NAVARRETE ZAMORA quien fue designado por el Senado de la República el 2 de Octubre de 2014 y Presidente por el Pleno del Tribunal Electoral el 9 de Octubre de 2014, según consta en el acta Décima Quinta Sesión Extraordinaria del Periodo Interproceso de misma fecha, el cual ejerce su cargo por el termino de 4 años, no 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.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El objeto de este contrato es la finca ubicada en la calle Juan Álvarez número 1525, en la colonia Girasoles de la ciudad de Colima, Col., la cual tiene una superficie de 1,800 m2 de terreno y 500 m2 de construcción, construida 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 \$ 40,063.96 (CURENTA MIL SESENTA Y TRES PESOS 96/100 M.N.), MENSUALES neto, mismo que se efectuará en el inmueble

ubicado en el número 1525 de la calle Juan Álvarez Colonia Girasoles, de la ciudad de Colima, Colima. El referido pago se realizará considerando las retenciones que procedan.

Para efectos de lo establecido en la presente Clausula, 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
JUAN ALVAREZ N°. 1525, COL. GIRASOLES, C.P 28018 COLIMA, COL.
R.F.C TEE961221UY3

TERCERA.- La vigencia del arrendamiento será por 1 (un) año, y comenzará a surtir sus efectos del 01 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2018.

No obstante lo anterior, "LAS PARTES" convienen en que a la terminación del presente podrá celebrarse uno nuevo, con las clausulas 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 "LAS PARTES" que habrá un incremento anual de la renta conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Y así mismo acuerdan "LAS PARTES" que la renta será pagada dentro de los primeros 5 cinco días de cada 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 ARRENDATARIO" 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.

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 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.

SEPTIMA.- "EL ARRENDADOR" no es responsable de la seguridad de las personas que utilicen o 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 solo 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 este 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"

DECIMA.- "EL ARRENDATARIO" dejará en beneficio del inmueble las mejores 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".

DECIMA PRIMERO.- 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.

DECIMA 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.

DECIMA TERCERA.- Queda obligado "EL ARRENDATARIO" a rembolsar al propietario el importe de cualquier pago que este último haya hecho por cuenta del de energía eléctrica y agua potable, y telecomunicaciones usadas 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 ARRENDATARIO" haya disfrutado y omitido cubrir durante el tiempo que estuvo vigente el presente contrato.

DECIMA CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" entrega a "EL ARRENDADOR", la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N), como depósito, para garantizar los daños al bien inmueble objeto del presente contrato. El depósito no se aplicará para pago de ninguno de los meses de renta. El presente contrato fungirá como recibo de dicha cantidad.

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.

DECIMA QUINTA.- El importe de la cantidad a que se refiere la CLÁUSULA anterior, será incrementado por "EL ARRENDATARIO" en la misma proporción en que deba aumentarse la renta conforme a la CLÁUSULA TERCERA, dentro de los 30 días siguientes a aquella en que haya entrado en vigor el porcentaje de aumento estipulado en la Ley.

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

DECIMA SEPTIMA.- "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 este se realiza de manera completa independientemente de los días que se ocupa 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 del depósito, que se entregó en el mes de noviembre del año 2011.
- 3.- Conservar la finca, sus servicios y los demás anexos de la misma en el buen estado en que lo 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.

DECIMA OCTAVA.- Se constituye "EL ARRENDATARIO" por todas y cada una de la 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 ocupa 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 DECIMO QUINTA.

VIGESIMA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los costos judiciales y extrajudiciales a que dieran lugar por el incumplimiento de las obligaciones que contrae mediante este instrumento, y se someten para cualquier controversia que se relacionen 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 la calle Juan Álvarez No. 1525, Residencial los Girasoles CP 28017 Colima, Col.

VIGESIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga en que al momento de realizar la devolución de la posesión del 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.

VIGESIMA 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.

VIGESIMA TERCERA.- Por el caso de que "EL ARRENDATARIO" incurra en mora en la devolución de la finca rentada una vez que venza el plazo a que se refiere el aviso de la CLÁUSULA DECIMA SEXTA de este contrato, este 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 No. 002151022754 y 0006117024112 respectivamente. Mientras que el señor Guillermo de Jesús Navarrete Zamora exhibe credencial de Elector No. 001200000753, todas expedidas por el Instituto Federal Electoral, ahora Instituto Nacional 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., 1 de diciembre de 2017

"EL ARRENDADOR"


MARIA EUGENIA MAGAÑA BAUTISTA

"EL ARRENDADOR"


MARCO ANTONIO MAGAÑA BAUTISTA

"EL ARRENDATARIO"


LIC. GUILLERMO DE JESÚS NAVARRETE ZAMORA
MAGISTRADO PRESIDENTE DEL TRIBUNAL ELECTORAL
ESTADO DE COLIMA

TESTIGOS


C.P XIMENA MARIA TORRES RUIZ


JAZMIN MAGAÑA BAUTISTA