



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. FRANCISCO ARIEL ROSALES FLORES A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", POR OTRA PARTE, EL INSTITUTO ELECTORAL DE MICHOACÁN REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL MTR. IGNACIO HURTADO GÓMEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO". SUJETÁNDOSE LAS PARTES A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.**

#### **DECLARACIONES:**

##### **1.- "DECLARA EL ARRENDADOR"**

**1.1** Ser legítimo propietario del inmueble "objeto de este contrato de arrendamiento", ubicado en la calle Oriente 2 no. 560 en Cd. Industrial, con C.P. 58200, en esta ciudad de Morelia, Michoacán.

##### **2.- "DECLARA EL ARRENDATARIO":**

**2.1** Que, por conducto de su representante legal, tener capacidad plena para suscribir y obligarse en los términos del presente contrato de arrendamiento.

**2.2** Que, de conformidad al artículo 29 del Código Electoral del Estado de Michoacán de Ocampo, es el organismo público depositario de la autoridad electoral, responsable del ejercicio de la función estatal de dirigir, organizar y vigilar las elecciones en el estado, así como organizar los procesos de participación ciudadana en los términos de las leyes en la materia.

**2.3** Que, su representante legal es el Mtro. Ignacio Hurtado Gómez, en su carácter de presidente en términos del artículo 36 fracción I del Código Electoral del Estado de Michoacán de Ocampo, así como por el establecido en escritura pública número 23,799 veintitrés mil setecientos noventa y nueve volumen número 622 seiscientos veintidós, del día cinco de junio del año dos mil veintiuno celebrada el 30 de septiembre del 2014, lo que da atribuciones para celebrar actos de administración y dominio.

**2.4** Que, para realizar adecuadamente sus funciones, precisa arrendar el inmueble objeto de este contrato, mismo que describe en la cláusula primera.

Las partes declaran que es su voluntad obligarse recíprocamente en este acto al tenedor de las siguientes:

#### **C L A U S U L A S:**

##### **"OBJETO"**

**PRIMERA.-** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario y éste recibe de conformidad, a su entera satisfacción y bajo ese título el inmueble descrito en la declaración 1.1 en buen estado físico de conservación para servir el uso convenido. No reservándose el arrendatario derecho alguno que hace valer ni en lo presente ni en lo futuro por este caso al arrendador.



## "TERMINO Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO"

**SEGUNDA.-** El término del presente contrato de arrendamiento es por 6 meses, OBLIGATORIO PARA AMBAS PARTES, comenzando el día 01 de Enero del 2022, finalizando el día 30 de Junio del 2022.

## "PRECIO RENTA"

**TERCERA.-** El arrendatario se obliga a pagarle puntualmente al arrendador el importe de la renta mensual del inmueble arrendado por la cantidad de: **\$44,895.12** (Cuarenta y cuatro mil ochocientos noventa y cinco pesos 12/100m.n.) mensuales mas IVA menos retenciones, pagaderos del día 1 al 5 de cada mes.

El importe de la renta: **\$44,895.12** (Cuarenta y cuatro mil ochocientos noventa y cinco pesos 12/100m.n.) **MAS** el IVA \$7,183.22 (Siete mil ciento ochenta y tres pesos 22/100 m.n.). **Menos** la retención de ISR \$4,489.51 (Cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 51/100 m.n.) y la retención del IVA \$4,788.81 (Cuatro mil seiscientos ochenta y ocho pesos 83/100 m.n.), deja un **saldo neto a pagar de \$42,800.02 (Cuarenta y dos mil ochocientos pesos 02/100 m.n.).**

Los pagos de la renta deberán realizarse a nombre de Francisco Ariel Rosales Flores, mediante transferencia electrónica en el banco **HSBC, numero de cuenta 4038652475, CLABE 02152840386524750** sirviendo la ficha de deposito como comprobante de pago para el ARRENDADOR.

El precio de la renta se actualizará anualmente de acuerdo con el incremento que tenga el índice nacional de precios al consumidor (INPC) en los últimos 12 meses mas 1.5 puntos porcentuales, lo que dará el resultado el porcentaje que incrementa la renta.

Así mismo el arrendatario se obliga a pagar al momento del pago de la renta corriente su respectivo recibo de luz, agua y de cualquier otro servicio que contrate ya sea teléfono, cable, internet, etc.

El arrendatario no podrá retener la renta bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falla de composturas ni reparaciones que la arrendadora hiciere si no que pagará íntegramente y en la fecha estipulada cumpliendo además las obligaciones que previenen el código civil del estado de Michoacán, en cuanto al arrendatario le competen.

## "DESTINO"

**CUARTA.-** El arrendatario destinará el inmueble arrendado como OFICINAS, BODEGA Y PATIO DE MANIOBRAS, en el caso de variar el fin y objeto será motivo de rescisión SIN PREVIO AVISO del presente contrato de arrendamiento, obligándose a pagar todos los daños y perjuicios que esto ocasione a la parte arrendadora, hasta la total entrega del inmueble materia del presente contrato de arrendamiento. De la misma forma el arrendatario declara bajo protesta de decir verdad, que este se dedica a actividades lícitas.

## "CLAUSULA CONTRA LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO"

**QUINTA.-** El presente contrato se celebra entre los otorgantes de buena fe y para destinarlo a un fin lícito, por lo tanto, el "ARRENDATARIO" se obliga a destinar el bien objeto del arrendamiento para OFICINAS, BODEGA Y PATIO DE MANIOBRAS. Expresamente se establece que el ARRENDATARIO hace del conocimiento del ARRENDADOR que el inmueble arrendado lo destinara exclusivamente para la actividad lícita pactada, por lo tanto; cualquier actividad directa o indirecta que se realice en el inmueble arrendado, ya sea por la comisión de delito incluso en aquellos que prevé la ley de extinción de dominio, será responsabilidad exclusivamente del ARRENDATARIO, de sus parientes, empleados o cualquier persona que directa o indirectamente ocupe o llegue a ingresar al inmueble; el ARRENDATARIO estará obligado a hacer del



conocimiento de la autoridad competente en la que externe expresamente que el inmueble se encuentra arrendado de "buena fe" y que los actos en que haya participado el inmueble de manera alguna tuvo conocimiento o participación el ARRENDADOR. Debiendo el ARRENDATARIO de proporcionar información al ARRENDADOR de tal denuncia. Por lo tanto, el ARRENDADOR al no conocer la realización por parte del ARRENDATARIO o de terceros de ninguno de los hechos ilícito y delitos a los que se refiere la ley, actúa con absoluta "buena fe". El ARRENDATARIO bajo protesta de decir verdad manifiesta: "que en sus actividades jamás ha incurrido en la comisión de delito alguno, incluyendo los que establece la ley federal de extinción de dominio". El ARRENDATARIO bajo protesta de decir verdad manifiesta: que los recursos que destina y/o destinará al pago de la renta y la constitución del deposito provienen y/o provendrán de fuentes lícitas. El ARRENDATARIO bajo protesta de decir verdad manifiesta "que, durante la vigencia de este contrato, sus prorrogas o tácita reconducción y mientras se encuentre en posesión del inmueble, tomará todas las medidas para evitar que cualquier persona a la que permita el ingreso al inmueble, realice cualquier clase de hechos ilícitos que involucren al inmueble, particularmente aquellos a los que se refiere la ley federal de extinción de dominio. Citando de manera genérica los hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, delincuencia organizada, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita, delitos contra la salud, secuestro, extorsión, trata de personas y delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos o cualquier otro previsto en la citada ley. "EL ARRENDATARIO" libera a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de delitos consumados o no, dentro o fuera del inmueble. El ARRENDATARIO estará obligado a notificar al ARRENDADOR de cualquier notificación o procedimiento o juicio que, se inicie con forme a la ley de extinción de dominio y proporcionar toda la información necesaria para defender los intereses del ARRENDADOR y/o dueño. El ARRENDATARIO se obliga a pagar todos los gastos legales y honorarios de abogados, así como a indemnizar y sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR" para el caso que por la comisión de algún delito (sea imputable a el ARRENDATARIO o a cualquiera de sus funcionarios, factores, empleados, trabajadores, prestadores de servicios, licitantes, clientes o a cualquier persona que "EL ARRENDATARIO" hubiera permitido el acceso al inmueble), procediese la extinción del dominio respecto del inmueble. Las partes pactan que será causa de rescisión de contrato sin necesidad de declaración judicial, cualquier indagatoria o carpeta de investigación derivada que ocurra: "el solo hecho de que el inmueble sea resguardado, relacionado, investigado o asegurado por cualquier autoridad derivado de la sospecha o comprobación de la comisión de delitos consumados o intentados dentro o fuera del inmueble, cometidos por "EL ARRENDATARIO" o por "EL ARRENDADOR" o por cualquier persona a la que "el ARRENDATARIO" o "EL ARRENDADOR" o que por si haya intervenido y que se le haya permitido la entrada al inmueble arrendado que pudiera ser constitutivo de delitos de previsto por la ley federal de extinción de dominio. Subsistiendo la obligación de "EL ARRENDATARIO" o "EL ARRENDADOR" de cubrir las rentas y demás consecuencias convencionales, hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, con la liberación de la autoridad que ordeno su resguardo, aseguramiento o por cualquier concepto impida el uso del inmueble.

#### "RESTRICCIONES"

**SIXTA.-** El ARRENDATARIO no podrá realizar en el inmueble arrendado obras sin el consentimiento por escrito del ARRENDADOR. En caso de ser autorizadas, dichas obras serán hechas a costa del arrendatario y sin que tenga derecho a compensación o remuneración alguna, quedando dicha obra en beneficio del inmueble al terminar el arrendamiento. Si el ARRENDATARIO instala en algunas puertas chapas adicionales o sustituya las que existan al recibir el inmueble, al desocupar el mismo no podrá retirarlas, quedando estas a beneficio del inmueble arrendado.

#### "RESCISIÓN"

**SÉPTIMA.-** Será causa de rescisión del contrato, el hecho de que cualquiera de las partes no cumpla con cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato de arrendamiento, independientemente de que la



parte contraria pueda ejercitar las acciones legales necesarias para que la otra parte restablezca el daño ocasionado y reclamar legalmente el pago de los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento. Y en caso de no cumplir con el término de 6 meses, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR una penalización equivalente a 2 (dos) meses de renta.

**OCTAVA.-** El ARRENDATARIO no podrá subarrendar en parte ni en su totalidad el inmueble arrendado, ni ceder ni traspasar en forma alguna los derechos y obligaciones adquiridos en este contrato, sin previo consentimiento dado por escrito por la parte arrendadora. En caso de que la parte arrendataria haga caso omiso a esta restricción contractual será motivo de rescisión, pudiendo ejercitar la parte arrendadora las acciones legales necesarias y reclamar al arrendatario el pago de los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento.

**NOVENA.-** Expresamente se estipula, que el arrendatario no podrá almacenar armas, sustancias ilícitas, peligrosas, corrosivas o inflamables en el inmueble arrendado que puedan producir incendio u explosión etc. En caso de producirse siniestro en el inmueble arrendado por contravenir lo dispuesto en esta cláusula, el ARRENDATARIO deberá cubrir a el ARRENDATARIO todos los daños y perjuicios que le ocasione por su incumplimiento, asumiendo también el pago total de los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros, como lo previene el Código Civil. Quedando desde este momento el ARRENDATARIO sin ninguna responsabilidad de tipo legal que pudiese surgir por estas causas en contra del ARRENDATARIO y terceros perjudicados, no reservándose el ARRENDATARIO derecho legal alguno que hace valer en contra del ARRENDADOR, sino por el contrario como ya se especificó asume toda la responsabilidad al respecto haciéndose acreedor a todos los daños y perjuicios ocasionados al propietario de la finca y a terceros.

#### **“RESPONSABILIDADES”**

**DÉCIMA.-** El ARRENDADOR no será responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca el ARRENDATARIO al inmueble arrendado, por lo tanto, no se podrá culpar al ARRENDADOR en ningún caso por los robos o daños surgidos en bienes propiedad del arrendatario. El arrendatario queda obligado a salvaguardar sus pertenencias dentro del inmueble arrendado quedando facultado desde este momento a cambiar la combinación de las chapas y en su caso previo la autorización del ARRENDADOR por escrito a colocar chapas adicionales al inmueble para su propia protección.

El ARRENDADOR no será responsable de la relación laboral que pudiera existir entre el ARRENDATARIO y cualquier persona que este contrate para la prestación de cualquier servicio, ya sea domestico o profesional.

**DÉCIMA PRIMERA.-** En caso de que el inmueble arrendado sufriese daños por cualquier situación o fuera destruido total o parcialmente por incendio, terremoto o cualquier otro siniestro, el ARRENDADOR no tendrá la obligación de efectuar cambios, reparaciones, mejoras o restaurar el inmueble objeto de este contrato, dándose por esta causa por terminado el presente contrato, en el entendido que el ARRENDATARIO no pagará los mese subsecuentes de la terminación del contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** No se entenderá renovado en términos de ley este contrato, ni en cuanto a la forma de pago, por el hecho de que el ARRENDATARIO reciba las prestaciones de renta u otras adicionales distintas a las estipuladas contractualmente, o admita abonos a cuenta de la misma.

**DÉCIMA TERCERA.-** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el ARRENDATARIO en este contrato, será causa de rescisión del mismo, bastando tan solo que el ARRENDADOR notifique por escrito al ARRENDATARIO con un mes de anticipación su deseo de dar por rescindido el contrato, precisando la razón o motivo de esta causal, o bien mencionar el incumplimiento de alguna de las clausulas establecidas en el presente instrumento contractual.



**DÉCIMA CUARTA.-** El ARRENDATARIO se obliga expresamente a que se haga el aseo de la porción interior y exterior que le corresponda a la localidad que ocupa.

**“DEPOSITO”**

**DÉCIMA QUINTA.-** El ARRENDATARIO, queda obligado a hacer entrega a la parte ARRENDADORA en el mismo estado de conservación y funcionamiento en que le fue entregado, salvo los desgastes normales por el transcurso del tiempo, ya que en caso contrario, no será devuelto el depósito; únicamente en los casos que se realizaran los pagos de las composturas, reparaciones o reposiciones de los desperfectos y mal uso que se haya hecho el arrendatario al inmueble y se hubiera utilizado el monto total del depósito, constando en facturas, además de que el ARRENDADOR queda facultado para exigir al ARRENDATARIO una cantidad adicional por este concepto en el caso de que dicho depósito se insuficiente para el pago de los deterioros ocasionados, previa la demostración de dicho monto por parte del ARRENDADOR.

**“DOMICILIOS”**

**DÉCIMO SEXTA.-** Las partes señalan como sus domicilios para enviar y recibir notificaciones los siguientes:

EL ARRENDADOR.-

Calle Obispo del Acueducto 273, L-10, Colonia Fray Antonio de San Miguel

C.P. 58277, Morelia, Michoacán. Cel. (443) 3.95.28.15

EL ARRENDATARIO.-

Calle Bruselas No. 118, Colonia Villa Universidad, C.P. 58060 en la ciudad de Morelia, Mich.

Teléfono (443) 322.14.00 y (443) 173.87.70.

Obligándose las partes a informar por escrito con anticipación cualquier cambio de domicilio y en caso de no hacerlo acuerdan que surtirá efecto legal cualquier comunicación, notificación, diligencia, etc. Que se les haga en los domicilios señalados.

**“COMPETENCIA LEGAL CONTRACTUAL”**

**DÉCIMA OCTAVA.-** Para todas las cuestiones relativas al alcance de la interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos que se consignan en este contrato, las partes contratantes se someten expresamente a las leyes y los tribunales competentes en la ciudad de Morelia, Michoacán, renunciando al fuero que por sus domicilios actuales o futuros o que por cualquier otra razón pudiera corresponderles.



Leído por las partes y habiendo quedado enteradas del contenido y los alcances legales de todas y cada una de las cláusulas de este contrato, lo firman por duplicado.

En la Ciudad de Morelia, Michoacán, 10 de enero del 2022.

EL ARRENDADOR  
**FRANCISCO ARIEL ROSALES FLORES.**

EL ARRENDATARIO  
**EL INSTITUTO ELECTORAL DE MICHOACÁN**  
REPRESENTADA POR:  
**MTRO. IGNACIO HURTADO GÓMEZ**