

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO *

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO Y CONSTRUCCIÓN UBICADA EN PASEO USUMACINTA NUMERO 114, DE LA COLONIA REFORMA, DE ESTA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL LIC. JORGE GUZMAN COLORADO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA C. MARGARITA GUZMAN FERNANDEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE LLAMARÁ ARRENDADOR Y POR LA OTRA PARTE LA LIC. MARCELA DE JESUS GONZALEZ GARCIA, QUE EN LO SUCESIVO SERÁ DESIGNADA COMO ARRENDATARIO, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL ARRENDADOR":

I.1. SER MEXICANO MAYOR DE EDAD, CON FACULTADES LEGALES PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA PASEO USUMACINTA **NUMERO 114 (PLANTA ALTA)** DE LA COLONIA REFORMA DE ESTA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO, LA CUAL ES PROPIEDAD DE LA C. MARGARITA GUZMAN FERNÁNDEZ, A SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN, LO ANTERIOR EN VIRTUD DEL PODER NOTARIAL QUE CONTIENE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 13,929 DE FECHA 10 DE FEBRERO DEL AÑO 2005, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. MERLÍN NARVAEZ SUAREZ, ENTONCES TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 2 DEL ESTADO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL DEL MUNICIPIO DE MACUSPANA, TABASCO, Y POR LO TANTO CON FACULTADES LEGALES PARA CELEBRAR CUALQUIER ACTO DE ADMINISTRACIÓN COMO LO ES EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD.

I.2. SEÑALA COMO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR TODA CLASE DE CITAS Y NOTIFICACIONES EL DESPACHO UBICADO EN PASEO USUMACINTA NUMERO 114, DE LA COLONIA REFORMA, DE ESTA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO.

I.3. SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFIA EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL VIGENTE, CON FOLIO [REDACTED] Y EN LA QUE SE OBSERVA UNA FOTOGRAFÍA QUE COINCIDE CON SUS RAZGOS FACIALES Y CON R.F.C. [REDACTED]

I.4. POR LO ANTERIOR, ESTA FACULTADO PARA COMPROMETERSE EN EL CONTRATO DEL BIEN INMUEBLE DECLARADO EN EL PUNTO I.1.

I.5. QUE EL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE TODAS LAS CONTRIBUCIONES FISCALES, QUE NO REPORTA NINGUN ADEUDO POR CONCEPTO DE GASTOS, IMPUESTOS Y DE ADMINISTRACIÓN.

I.6. QUE ES SU LIBRE Y ESPONTÁNEA VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE CONSIDERA FORZOSO SEÑALADO EN LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO.

II. DECLARA EL "ARRENDATARIO", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE QUE:

II.1. ES APODERADO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL, QUE ES UN INSTITUTO POLÍTICO NACIONAL, LEGALMENTE CONSTITUIDO Y REGISTRADO ANTE EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, TAL Y COMO LO ACREDITA CON LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR DICHO INSTITUTO EL 16 DE MARZO DE 2018, GOZANDO DE LOS DERECHOS, PRERROGATIVAS Y OBLIGACIONES, ASÍ COMO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO FEDERAL DE INSTITUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ELECTORALES, Y CUYO REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES ES: **PRI-460307-AN9.**

II.2. QUE LA "LIC. MARCELA DE JESUS GONZALEZ GARCIA", TIENE FACULTADES PARA REPRESENTAR AL "PARTIDO" CUYA PERSONALIDAD LA ACREDITA MEDIANTE LA "ESCRITURA PÚBLICA N° 20,385 VOL.IV DE PROTOCOLO ABIERTO DE FECHA 16 DE MARZO DEL 2018, QUE CONTIENE EL PODER NOTARIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN." PASADA ANTE LA FE DEL LIC. JORGE PONS Y CARRILLO, NOTARIO PÚBLICO NUMERO 1 DEL MUNICIPIO DE PARAISO, TABASCO.

II.3. QUE SE IDENTIFICA CON LA CREDENCIAL DE ELECTOR FOLIO: [REDACTED] Y NUMERAL: [REDACTED] EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL Y QUE CONTIENE FOTOGRAFÍA QUE COINCIDE CON LOS RASGOS FACIALES DE LA MISMA.

II.4. QUE, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO, SEÑALA COMO DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE CITAS Y NOTIFICACIONES, RELACIONADOS CON EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES EL UBICADO EN "INSURGENTES NORTE No. 59 COL. BUENAVISTA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC C.P. 06350 CD. DE MEXICO, MÉXICO."

AMBAS PARTES DECLARAN QUE ES SU LIBRE Y ESPONTANEA LIBERTAD COMPROMETERSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS.

PRIMERA. "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO "AL ARRENDATARIO" EL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA PASEO USUMACINTA NUMERO 114 (PLANTA ALTA) DE LA COLONIA REFORMA DE ESTA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO, DE CUYO INMUEBLE SE DA POR RECIBIDO EL ARRENDATARIO, PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO 2690 DEL CÓDIGO CIVIL.

SEGUNDA. "EL ARRENDADOR" CONVIENE CON "EL ARRENDATARIO" QUE LA RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE DURANTE EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO ES POR LA CANTIDAD DE \$9,440.56 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 56/100 M.N.) MAS EL I.V.A. DE \$ 1,510.49 (UN MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS 49/100 M.N.), MENOS RETENCIONES DE (I.S.R.) \$944.06 (NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 06/100 M.N.), E (I.V.A.) \$ 1,006.99 (UN MIL SEIS PESOS 99/100 M.N.), RESPECTIVAMENTE, CUYAS CANTIDADES DEBERÁ PAGAR "EL ARRENDATARIO" POR ADELANTADO EN LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES, COMPROMETIENDOSE EL "ARRENDADOR" A EXPEDIR EL RECIBO RESPECTIVO POR: \$ 9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)

LA FALTA DE PAGO DE TRES MENSUALIDADES VENCIDAS, SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO, ACEPTANDO "EL ARRENDATARIO" EL DESALOJO DEL INMUEBLE, SIN JUICIO DE DESAHUCIO PREVIO, COMO LO PREVEÉ EL ARTÍCULO 2711 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TABASCO. EL ARRENDATARIO RENUNCIA AL ARTÍCULO 2720 DEL MISMO CÓDIGO CIVIL.

TERCERA. LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO ES DE (1) AÑO FORZOSO PARA AMBAS PARTES, LOS QUE SE COMPUTARAN DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 AL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019 PUDIENDO SER MODIFICADO YA SEA (CANCELADO O RENOVACIÓN) POR ACUERDO DE AMBAS PARTES.

PARA LOS EFECTOS LEGALES PROCEDENTES LOS PAGOS MENSUALES DE RENTA INICIAN DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y ASÍ SUCESIVAMENTE CADA MES DEL PERIODO PACTADO.

AL FINALIZAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y ASÍ SUCESIVAMENTE POR CADA AÑO; EL INCREMENTO DE LA RENTA SERÁ DE ACUERDO AL INDICE INFLACIONARIO, CONFORME AL RUBRO DE ARRENDAMIENTO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

CUARTA. EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO DESEE PRORROGAR EL PRESENTE CONTRATO; DEBERÁ DAR AVISO POR ESCRITO AL ARRENDADOR CON TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN, A LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO PARA QUE SE FIRME OTRO CONTRATO CON EL AJUSTE RESPECTO AL PRECIO POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL, PARA LO CUAL EL ARRENDATARIO TENDRÁ REFERENCIA PARA LA CELEBRACIÓN DE OTRO NUEVO CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

QUINTA. EL ARRENDATARIO NO PODRÁ SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR, DADO POR ESCRITO SUBARRENDAR EN TODO O EN PARTE EL INMUEBLE ARRENDADO. EL INCUMPLIMIENTO DE

ESTA OBLIGACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO A PETICIÓN DEL ARRENDADOR.

SEXTA. CONCLUIDO EL TERMINO DE VIGENCIA DE ESTE INSTRUMENTO O SU PRÓRROGA, "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADO, A PARTIR DE LA FECHA DE TERMINACIÓN DE ESTE CONTRATO O SU PRORROGA, DE NO SER ASÍ, CAUSARÁ LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA RENTA MENSUAL DEL ULTIMO PERIODO DEL CONTRATO.

SÉPTIMA. LA PROPIEDAD ARRENDADA SERÁ DESTINADA POR EL ARRENDATARIO EXCLUSIVAMENTE PARA OFICINAS Y SUS ACTIVIDADES ORDINARIAS Y DE CAMPAÑAS POLÍTICAS, EN ATENCIÓN AL PERSONAL DE LA ORGANIZACIÓN, EL EMPLEO DE LA MISMA PARA OTRO USO DISTINTO SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2689 FRACCIÓN I, II, III, IV, DEL CÓDIGO CIVIL Y ARTÍCULO 24 FRACCIÓN I Y II DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.

OCTAVA. ES OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO ENTREGAR LA PROPIEDAD ARRENDADA EN LAS CONDICIONES EN QUE LAS RECIBE, O CON LAS MEJORAS QUE LE HAYA HECHO, Y CONSERVAR DURANTE TODO EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO LAS CONDICIONES OPTIMAS DE USO.

NOVENA. NO OBSTANTE, LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, EL ARRENDATARIO DEBERÁ HACER LAS REPARACIONES DE AQUELLOS DETERIORES QUE REGULARMENTE SEAN CAUSADOS POR LAS PERSONAS QUE HABITAN LA PROPIEDAD COMO: PINTURA, CARPINTERÍA, AZULEJOS, COCINA, BAÑOS O LIQUIDAR MEDIANTE PRESUPUESTOS QUE CUBRAN DICHAS REPARACIONES SEGÚN ARTÍCULO 2708 DEL CÓDIGO CIVIL. ASÍ MISMO NO LES ESTA PERMITIDO REALIZAR TRABAJOS QUE PERJUDIQUEN AL INMUEBLE.

DÉCIMA. EL ARRENDATARIO NO PUEDE SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR, REALIZAR MODIFICACIONES DE TRASCENDENCIA, TODAS LAS MEJORAS QUE EL ARRENDATARIO HAGA AL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, COMO CONSECUENCIA DE LAS OBRAS AUTORIZADAS POR EL ARENDADOR, QUEDARÁN A BENEFICIO DE LA MISMA.

DÉCIMA PRIMERA. EL ARRENDATARIO HACE ENTREGA AL ARRENDADOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO LA CANTIDAD DE \$ 9,440.56 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 56/100 M.N.) MÁS I.V.A. (MENOS LAS RETENCIONES RESPECTIVAS), QUEDANDO UN TOTAL NETO DE \$ 9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE LA RENTA DEL PRIMER MES, LA CUAL EN LOS SUBSECUENTE SERÁ PAGADA POR ADELANTADO DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES.

DÉCIMA SEGUNDA. EN CASO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA SIN JUSTA CAUSA POR ALGUNA DE LAS PARTES RESPECTO AL PRESENTE CONTRATO, TENIENDO LA OBLIGACIÓN LA PARTE CAUSANTE DEL INCUMPLIMIENTO DE AVISAR CON TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN, LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

DÉCIMA TERCERA.-* PARA MAYOR EFICACIA Y NO VIOLENTAR LA BUENA FE DE LAS PARTES FIRMANTES DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ACEPTAN TANTO EL ARRENDADOR COMO EL ARRENDATARIO EN QUE AL MOMENTO DE SALDAR EL ARRENDATARIO LOS SERVICIOS DE LUZ, AGUA, TELEFONO, ESTE LE ENTREGARÁ COPIA COTEJADA DE LOS PAGOS EFECTUADOS DE DICHOS SERVICIOS AL ARRENDADOR, LO ANTERIOR DE ACUERDO A COMO SE DEN LAS FACTURACIONES DE CADA SERVICIO. ASÍ MISMO SE ENTERA, DE QUE QUEDA UN MES COMO DEPOSITO EN GARANTÍA, PARA LOS GASTOS PERTINENTES QUE GENERE EL MISMO O EN SU DEFECTO PARA SU DEVOLUCIÓN EN CASO DE SER NECESARIO. SE DEJA PERFECTAMENTE ACLARADO QUE EL MES DE DEPOSITO QUE SE MENCIONA SE GENERA DEL DEPOSITO ORIGINAL DE \$17,000.00 QUE EL ARRENDATARIO REALIZO EN LA FIRMA DEL CONTRATO ANTERIOR DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017 MEDIANTE EL FOLIO FISCAL [REDACTED] CON NUMERO DE SERIE DEL [REDACTED], CON NUESTRO FOLIO INTERNO 91-A POR LA CANTIDAD DE \$17,000.00 CON

FECHA 2017-09-25; POR LO QUE LOS \$8,000.00 RESTANTES DE ESE DEPOSITO INICIAL , SE ABONARA LA CANTIDAD DE \$8,000.00 A LA RENTA CORRESPONDIENTE AL MES ADELANTADO DEL 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2018 AL 24 DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO Y LA DIFERENCIA DE \$1,000.00 SE DESPOSITARAN DE INMEDIATO A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO A LA CUENTA FISCAL DEL ARRENDATARIO; CON LA ACLARACION ANTERIOR, QUEDA ESPECIFICADO QUE EL DEPOSITO ACTUAL DE ESTE CONTRATO SE DERIVO DEL CONTRATO ANTERIOR Y LA DIFERENCIA FUE APLICADO EN LA FORMA DETALLADA Y QUE POR LO TANTO LA RENTA CORRESPONDIENTE AL DEL 25 DE OCTUBRE AL 24 DE NOVIEMBRE SERA CUBIERTO DE MANERA ADELANTADO EN LA FORMA COMO SE EFECTUARON LOS PAGOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTERIOR DE ESTE MISMO INMUEBLE; ESTA OPERACIÓN SE DEDUCE EL CAMBIO DE ARRENDAMIENTO EN EL LOCAL EN QUE EL ARRENDATARIO OCUPARA UNICAMENTE EL AREA DE LA PLANTA ALTA Y SE REDUCIRA LA RENTA A LA CANTIDAD DE \$9,000.00 MENSUALES PREVIAMENTE CONVENIDOS, POR LO QUE EL ARRENDATARIO GOZARA DE LOS USOS Y COSTUMBRES, SERVIDUMBRES Y BENEFICIOS EN COMUN DE LA PLANTA ALTA Y QUE INCLUYE EL USO DE UN CUARTO DE SERVICIO QUE SE UBICA EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE ASI COMO UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE EN LA PARTE DELANTERA.

DÉCIMA CUARTA. AMBAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO EN SEÑALAR LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, PARA CUALQUIER CONTROVERSIA SOBRE EL PRESENTE CONTRATO, RENUNCIANDO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS PRESENTES Y FUTUROS, ENTENDIÉNDOSE QUE EN CASO DE CONTROVERSIA, EL EMPLAZAMIENTO SE HARÁ EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ESTE CONTRATO POR AMBAS PARTES PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, DOCUMENTOS Y VALORES QUE RESULTEN DE ESTE CONTRATO.

LAS PARTES ACUERDAN SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO, PARA EL CASO DE INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN O CUALQUIER OTRA CONTROVERSIA DE ESTE CONTRATO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE CON MOTIVO DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS PUDIESE CORRESPONDERLES, ASIMISMO MANIFIESTAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTEN VICIOS QUE AFECTEN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.

DÉCIMA QUINTA. SE CONSTITUYE COMO OBLIGADO SOLIDARIO EN EL PRESENTE CONTRATO EN FORMA MANCOMUNADA Y SOLIDARIAMENTE JUNTO CON EL ARRENDATARIO AL C.P. LUCIA ROMANA OCAMPO MORALES.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y ENTERADOS DE SU CONTENIDO, FUERZA Y EFICACIA LEGAL, LO FIRMAN LOS INTERESADOS POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, TABASCO AL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2018.*

EL ARRENDADOR

LIC. JORGE GUZMAN COLORADO
APODERADO LEGAL DE LA
C. MARGARITA GUZMAN FERNANDEZ



RECEPTORÍA DE
RENTAS DE CENTRO

EL ARRENDATARIO

LIC. MARCELA DE JESUS GONZALEZ GARCIA
REPRESENTANTE LEGAL DEL
PARTIDO REVOLUCIONARIO
INSTITUCIONAL

	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS
EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FUE REGISTRADO EN FORMA EXTEMPORANEA CON EL FOLIO No. <u>2453</u>	
VILLAHERMOSA, TAB. <u>09</u> DE <u>11</u> 20 <u>18</u>	
C.P. LUCIA ROMANA OCAMPO MORALES EL RECEPTOR DE RENTAS DEL MUNICIPIO DEL CENTRO AV. RUIZ CORTINES	

SOLIDARIO RESPONSABLE

C.P. LUCIA ROMANA OCAMPO MORALES