

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA C. PAOLA YARIN NAVA GARCIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y EL PARTIDO POLITICO MOVIMIENTO CIUDADANO ESTATAL PUEBLA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. JESUS EDUARDO FLORES MARTINEZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ORGANIZACIÓN Y ACCION POLITICA, Y POR LA C. CAROLINA VELAZQUEZ TINOCO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE DE FINANZAS, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES.

I.- Declara "EL ARRENDADOR", bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

a)- Que es una persona física de nacionalidad mexicana, con registro federal de contribuyentes **NAGP760717AZ1** y con capacidad jurídica para celebrar y contratar en los términos que señala el presente contrato y cumplir con todas las obligaciones que se derivan del mismo; esto en su carácter de legítimo propietario del inmueble marcado como **20 ORIENTE NUMERO 1401, BARRIO EL ALTO, PUEBLA, PUEBLA, CP. 72290**, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

b)-Que su domicilio se encuentra ubicado en **CERRADA 16 SUR NUMERO 4304 FRACCIONAMIENTO VILLA CARMEL, C.P. 72567, PUEBLA, PUEBLA.**

c)- Que a la fecha tiene pleno dominio útil y directo del "INMUEBLE".


d)- Que por así convenir a sus intereses, es su deseo y está dispuesto en celebrar el presente instrumento con el objeto de otorgar en arrendamiento el "INMUEBLE" a favor de "EL ARRENDATARIO", en los términos que se establecen más adelante.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

a)- Que es una persona moral, con capacidad jurídica para celebrar y contratar en los términos que señala el presente contrato y cumplir con todas las obligaciones que se derivan del mismo, y registro federal de contribuyentes número **MCI990630JR7**.

b)- Que su domicilio se encuentra ubicado en **CALLE 20 ORIENTE NUMERO 1401, BARRIO EL ALTO, PUEBLA, PUEBLA, CP. 72290**

c)- Que es su voluntad tomar en arrendamiento el "INMUEBLE" que se desprende de la declaración primera inciso A, del presente contrato.



CLAUSULAS.

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a favor de "EL ARRENDATARIO", el "INMUEBLE", quien lo recibe de plena conformidad en el estado en que se encuentra, para destinarlo única y exclusivamente para uso Comercial y oficinas.

SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" pagara como contraprestación por el arrendamiento del "INMUEBLE" a favor del "ARRENDADOR", la cantidad de **\$115,594.45 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 45/100 MN)**, mas impuesto al valor agregado, menos retenciones correspondientes, dicha contraprestación será pagada mediante transferencia electrónica de fondos bancarios o cheque nominativo. La renta aquí pactada se pagara en 12 mensualidades (**1 de Enero de 2018 al 1 de Diciembre de 2018**), precisamente los DIEZ primeros días naturales de cada mes.

El incremento al pago de renta será anual, tomando como base de negociación el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C) en su renglón 7 (para inmuebles dictado por el Banco de México y/o Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía más 2 (dos) puntos porcentuales o bien la que acuerden las partes.

Asimismo "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los beneficios que les concede el artículo 2292 del Código Civil para el Estado de Puebla. "Artículo 2292.- la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario. El arrendatario y su fiador, no podrán retener el importe de la renta bajo ningún concepto ya sea a título judicial o extrajudicial.

Toda mensualidad será pagada íntegramente, aun cuando "EL ARRENDATARIO", ocupe la localidad solo parte del mes, atento en lo dispuesto en el artículo 2291 del Código Civil para el Estado de Puebla. Cuando "EL ARRENDATARIO", caiga en mora, tanto el cómo su fiador se obligan a pagar a "EL ARRENDADOR" EL 10% (diez por ciento), del importe de la renta del mes por concepto de pena convencional.

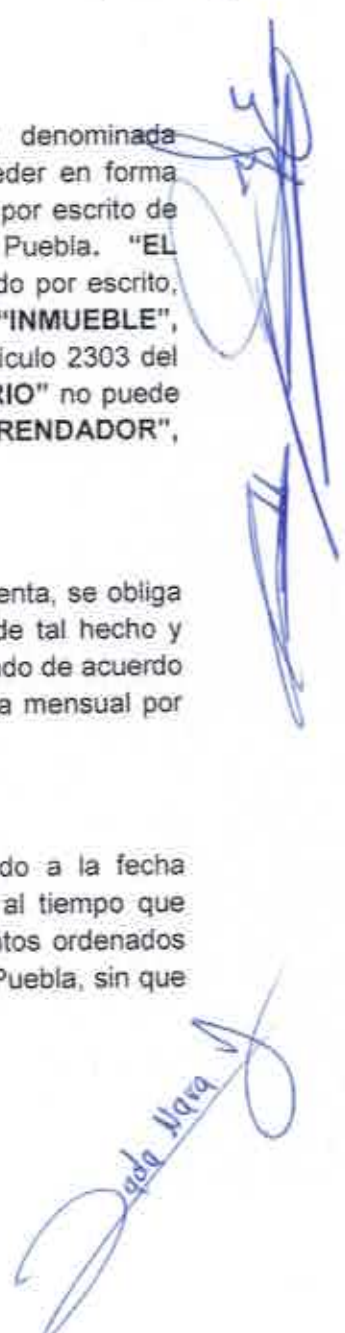
TERCERA.- El término del arrendamiento será de **UN AÑO FORZOSO** para ambas partes, los cuales empezaran a correr el día **01 DE ENERO DEL 2018 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**. Si dado que el presente contrato se celebra por tiempo determinado, el mismo concluye el día prefijado tal y como lo previene el 2319 del Código Civil para el Estado de Puebla.

Las partes contratantes renuncian al beneficio que les concede el artículo 2320 del Código Civil para el Estado de Puebla, que establece: El arrendamiento de predio rustico o urbano que no se haya celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previa notificación judicial o notarial a la otra parte con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rustico, en caso si el arrendamiento se celebrò por tiempo indeterminado, el contrato terminara por voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial o notarial a la otra parte con quince días de anticipación.

CUARTA.- Este contrato se suscribe a favor de la persona moral denominada Movimiento Ciudadano Estatal Puebla, quien no podrá subarrendar ni ceder en forma alguna, toda en parte la localidad sin consentimiento del arrendador dado por escrito de acuerdo al artículo 2311 del Código Civil para el Estado de Puebla. **"EL ARRENDATARIO"** no podrá sin consentimiento del **"ARRENDADOR"** dado por escrito, llevarse las mejoras útiles o voluntarias aunque no se siga deterioro del **"INMUEBLE"**, para lo cual renuncia a los beneficios que le concede la parte final del artículo 2303 del Código Civil para el Estado de Puebla, que establece: **"EL ARRENDATARIO"** no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización de **"EL ARRENDADOR"**, si al separarlas no sigue deterioro a la finca.

QUINTA.- En cualquier caso de que **"EL ARRENDATARIO"**, deposite la renta, se obliga a informar a **"EL ARRENDADOR"**, dentro de los siguientes cinco días de tal hecho y continuar efectuando los ofrecimientos de pago en el mismo Juzgado, estando de acuerdo que en caso de no hacerlo, cubrirá el 15% (quince por ciento) de la renta mensual por concepto de pena convencional.

SEXTA.- Si **"EL ARRENDATARIO"** no desocupa el inmueble arrendado a la fecha convenida, él y su fiador se obligan a pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que pagaba más los aumentos ordenados por la Ley, de acuerdo al artículo 2330 del Código Civil para el estado de Puebla, sin que dichos pagos impliquen novación o prórroga del contrato celebrado.



SEPTIMA.- Si **"EL ARRENDATARIO"** desea desocupar antes del término pactado, deberá estar al corriente en el pago de la renta y cubrir el importe total del tiempo restante como indemnización por su incumplimiento.

OCTAVA.-Queda expresamente pactado que la parte arrendadora podrá rescindir el presente contrato si **"EL ARRENDATARIO"**. a).- Destina a la localidad arrendada a otro fin distinto al señalado en la cláusula PRIMERA del presente contrato, b).- Subarrenda o en cualquier otra forma cede toda o parte de la localidad arrendada, sin consentimiento de la arrendadora por escrito, c).- Por falta de pago de la renta en la forma estipulada por las fracciones I, II, III y IV del artículo 2334 del Código Civil para el Estado de Puebla, así como por no pagar la renta correspondiente a una mensualidad, renunciando para tal efecto a los beneficios que le concede la fracción I del artículo del mismo ordenamiento que establece: **"EL ARRENDADOR"** puede exigir la rescisión del contrato al inquilino, fracción I.- si no paga la renta correspondiente a tres meses consecutivos; d).- Si utiliza la localidad arrendada para prostibulo, cabaret o cantina, colegio, casa de huéspedes, círculo de juego, etc., y e).- Si el arrendador necesita el inmueble para reparación, venta o cualquier otro uso como el de casa habitación.

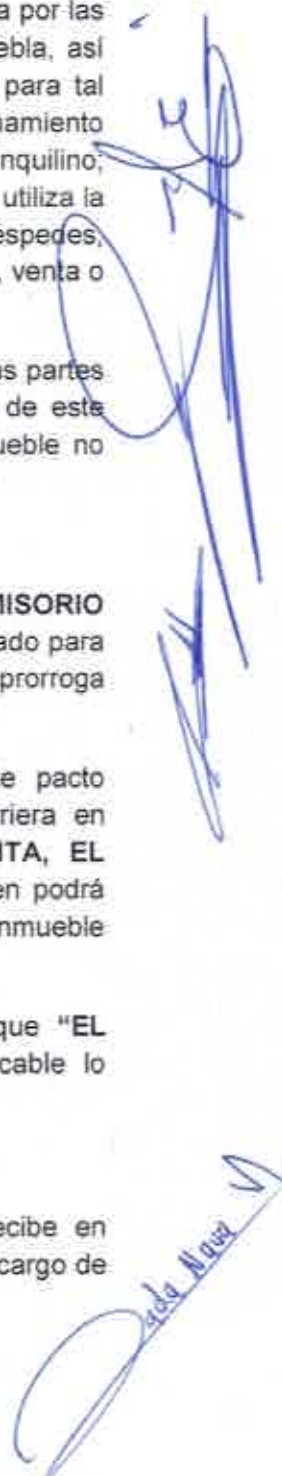
Este contrato se rescinde automáticamente: a).- por la muerte de cualquiera de las partes o de los representantes del partido, b).- Por transmisión del inmueble objeto de este contrato a título universal, por venta, donación o expropiación, cuando el inmueble no cumpla con el destino pactado en la cláusula PRIMERA del presente instrumento.

NOVENA.- RENUNCIA AL DERECHO A PRORROGA Y PACTO COMISORIO EXPRESO.- toda vez que el bien inmueble materia de arrendamiento está destinado para uso comercial, **"EL ARRENDATARIO"** en este acto renuncia al derecho de prórroga conforme al artículo 2321 del Código Civil del Estado de Puebla.

Las partes convienen de común acuerdo en dejar establecido el siguiente pacto comisorio: Para el supuesto que fuera **"EL ARRENDATARIO"**, quien incurriera en incumplimiento por la falta de pago correspondiente a **UN MES DE RENTA, EL ARRENDADOR**, podrá a su elección: exigir el cumplimiento del contrato, o bien podrá rescindir el mismo en forma totalmente automática, exigiendo la entrega del bien inmueble materia del arrendamiento en el término de tres días.

En virtud del compromiso asumido en el presente contrato, se entenderá que **"EL ARRENDATARIO"** ha incurrido en incumplimiento de contrato siéndole aplicable lo normado en el presente pacto comisorio.

DECIMA.- "EL ARRENDATARIO" manifiesta que la localidad rentada la recibe en buenas condiciones. En caso de descompostura, los gastos, reparación serán a cargo de



"EL ARRENDATARIO", relevando "AL ARRENDADOR" de cualquier responsabilidad que pueda resultar de la falta y normal funcionamiento de dichos servicios.

DECIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" manifiesta que libera a "EL ARRENDADOR" de la obligación de responder de los vicios o defectos ocultos y conocidos de cosa arrendada así como de los que sobrevengan en el curso del arrendamiento, renunciando a los beneficios que le conceden las fracciones I y II del artículo 2248 del Código Civil para el Estado de Puebla y que señalan: I.- De los vicios y defectos del bien arrendado que impidan su uso, los hubiere conocido o no al celebrar el contrato y II.- De los vicios y defectos que sobrevengan en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario.

DECIMA SEGUNDA.- La localidad materia de este contrato se arrienda sin servicio de portería, la parte arrendadora no responderá de los actos encargados de diversos trabajos como plomería, albañilería, carpintería, etc... "EL ARRENDATARIO" se obliga a efectuar el aseo de la porción interior y exterior que le corresponda y cubrir cualquier sanción que impongan las autoridades sanitarias por incumplimiento de lo estipulado.

DECIMA TERCERA.- "EL ARRENDATARIO" podrá colocar rótulos u objetos en las paredes de la localidad materia de este contrato, siempre y cuando los mismos sean los necesarios y adecuados para el desarrollo de la negociación y no se deteriore el bien inmueble.

DECIMA CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" no podrá tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en la localidad, si se establece una industria peligrosa tiene la obligación de asegurar toda la localidad contra el riesgo probable que origen el ejercicio de la misma y el seguro se extenderá a beneficio del arrendador, de acuerdo al artículo 2298 del Código Civil para el Estado de Puebla.

En caso de siniestro producido en la localidad arrendada, "EL ARRENDATARIO" deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" y a los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasionen, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2297 del Código Civil para el Estado de Puebla.

DECIMO QUINTA.- "EL ARRENDATARIO", libera de toda responsabilidad a "EL ARRENDADOR" si el primero se ve impedido para usar total o parcialmente "EL INMUEBLE" por caso fortuito o fuerza mayor, por lo cual renuncia a los beneficios que le concede las fracciones I, II y III del artículo 2296 del Código Civil para el Estado de Puebla.

Puebla, que establece: si por caso fortuito o caso de fuerza mayor se impide al arrendatario el uso del bien arrendado, se aplicarán las siguientes disposiciones: I.- No se causara renta mientras dure el impedimento si es total, II.- si solo parcialmente se impidiera el uso del bien, la renta debe reducirse proporcionalmente a juicio de peritos y III.- Si el impedimento parcial o total dura más de seis meses podrá el arrendatario demandar la rescisión del contrato.

DECIMA SEXTA.- Las partes contratantes convienen que si el inmueble motivo de este contrato se renta con servicio de energía eléctrica, "EL ARRENDATARIO" al término de este contrato deberá entregar el finiquito que en su caso expida Comisión Federal de Electricidad, de igual forma se obliga entregar los pagos al corriente del servicio de telefonía en caso de haberla contratado.

La "ARRENDATARIA" se obliga a liquidar puntualmente los pagos de los servicios de agua y recolección de basura, de dichos servicios que se vayan generando y en general cualquier otro servicio que contrate para llevar a cabo su actividad mercantil, comprometiéndose a entregar a "EL ARRENDADOR" copia de los comprobantes ya pagados al término del contrato.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" contrate o tenga contratado servicio telefónico a su nombre desde este preciso momento, manifiesta que los recibos de pago no podrán ser usados para adquirir derecho de prescripción a su favor.

DECIMA SEPTIMA.- Las parte convienen que cualquier comunicación o notificación que deban hacerse, deberán realizarlas por escrito y en sus domicilios respectivos mismos que quedaron señalados en las declaraciones del presente contrato, recabándose para tal efecto acuse de recibo de su co-contratante o del representante legal de cada parte.

Así mismo se obligan a comunicarse oportuna y fehacientemente cualquier cambio de domicilio que llegara a realizar durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA OCTAVA.- Los otorgantes renuncian a cualquier domicilio futuro o cualquiera otro que pudieran tener y se sometan a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Puebla, Puebla.

DECIMA NOVENA.- El presente contrato comenzara a surtir sus efectos y obligaciones a partir de la firma del mismo. En caso de que el contrato se renueve o prorrogue los gastos serán por cuenta del arrendatario debiendo cubrir los requisitos en los artículos 2321 fracciones I, II, III, IV y V, 2322, 2323 y 2324 del Código Civil para el Estado de Puebla.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y EXPLICADO SU VALOR Y FUERZA LEGAL, LAS PARTES LO RATIFICAN Y FIRMAN POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE PUEBLA, PUEBLA AL PRIMERO DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO.

"EL ARRENDADOR"



PAOLA YARIN NAVA GARCIA.

"EL ARRENDATARIO

MOVIMIENTO CIUDADANO.



CAROLINA VELAZQUEZ TINOCO.



C. JESUS EDUARDO FLORES MARTINEZ.