

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CONSEJO DISTRITAL ELECTORAL 20
MAZATLAN**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE. EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE SINALOA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR **LA MTRA. KARLA GABRIELA PERAZA ZAZUETA Y LIC. ARTURO FAJARDO MEJIA, CONSEJERA PRESIDENTA Y SECRETARIO EJECUTIVO, RESPECTIVAMENTE** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", Y POR LA OTRA **JOSE CARLOS ZAMUDIO ANDRADE** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES CLAUSULAS.

DECLARACIONES:

I. Declara EL ARRENDADOR:

- A) Que tiene la libre disposición por ser único y legítimo propietario de un terreno y construcción edificada sobre el mismo consistente en un inmueble, el cual se encuentra localizado en Av. La Marina 1106 Local A-B tercer nivel Mazatlán en esta Ciudad de Mazatlán, Sinaloa. Mismo que en lo sucesivo se le denominará EL INMUEBLE.
- B) Que desea celebrar el presente contrato, con motivo de su interés por dar exclusivamente en arrendamiento EL INMUEBLE a EL ARRENDATARIO, en los términos y condiciones que se señalan en el clausulado de este documento.

II. Declara EL ARRENDATARIO:

- A) Que es una persona física en pleno uso de sus capacidades legales, por lo que por su propio derecho, desea celebrar el presente Contrato, con motivo de su interés por recibir exclusivamente en arrendamiento EL INMUEBLE de EL ARRENDADOR, en los términos y condiciones que se señalan en el clausulado de este documento.

- III** Conforme las partes con las anteriores declaraciones, acuerdan sujetar sus v Voluntades en la celebración Del presente Contrato, al tenor de las siguientes.

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- En este acto, las partes hacen constar su previa revisión física de las instalaciones que componen EL INMUEBLE, el cual consta de DOS LOCALES y que, conviniendo a sus respectivos intereses, sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, EL ARRENDADOR da y EL ARRENDATARIO recibe, exclusivamente en arrendamiento por tiempo determinado, EL INMUEBLE objeto de este instrumento.

El término por el arrendamiento que las partes acuerdan en este Contrato, es del 16 de Noviembre del 2017 al 15 de Agosto del 2018) para EL ARRENDATARIO, contado(s) a partir de la suscripción del presente instrumento; en caso de incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO a esta obligación (cumplir con dicho término forzoso), se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, por concepto de pena convencional, la suma equivalente a tres meses del precio de renta mensual pactada en la siguiente Cláusula Segunda; la anterior obligación por concepto de pena convencional, quedará sin efecto alguno siempre y cuando EL ARRENDATARIO de aviso por escrito a EL ARRENDADOR y que éste le reciba, la solicitud de terminación anticipada del presente contrato, con sesenta días de anticipación a la fecha de terminación anticipada informada por EL ARRENDATARIO, fecha ésta en la que también éste

JCZA
Handwritten signature and initials

le entregará a aquél, la posesión material y jurídica de EL INMUEBLE , en los términos y condiciones pactados en este Contrato.

Acordando de antemano las partes, que para EL ARRENDATARIO todo el mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro a EL ARRENDADOR, aún cuando únicamente ocupe EL INMUEBLE un solo día.

Las partes acuerdan que al cumplimiento del término forzoso antes pactado, la vigencia del presente Contrato quedará concluida sin necesidad de declaración judicial alguna, por lo que en este acto EL ARRENDATARIO renuncia en forma expresa y en su perjuicio al derecho de prórroga aplicable al caso y/o a los términos supletorios legales establecidos por los artículos 2330, 2360, 2367, 2368 y 2369, del Código Civil para el Estado de Sinaloa. Sin embargo, si a la cumplimentación del término forzoso pactado, ambas partes desean continuar con la vigencia de los derechos que ampara el presente Contrato, solamente podrá hacerlos mediante la suscripción de un nuevo Contrato de Arrendamiento que regule en tal sentido su nuevo acuerdo de voluntades; por lo que si a la cumplimentación del término forzoso pactado del presente arrendamiento, EL ARRENDATARIO no desocupare por cualquier causa EL INMUEBLE, no se considerará prorrogado el presente Contrato; no obstante lo anterior, subsistirá la obligación de pago de rentas a razón del doble de las condiciones pactadas en este instrumento, por concepto de pena convencional, hasta no ser devuelto material y Jurídicamente EL INMUEBLE , a EL ARRENDADOR, en los términos especificados en este Contrato.

En este acto, a la firma del presente contrato, EL ARRENDATARIO se da por recibido a su más entera satisfacción de la posesión material de EL INMUEBLE, con las condiciones pactadas en este instrumento.

SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR, en el domicilio de éste señalado en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato, por concepto de precio total por el arrendamiento convenido en los términos del presente Contrato, la cantidad de \$ 10,300.00 (Diez Mil Trescientos Pesos 00/100 M.N.) MENSUALES, el ARRENDATARIO se obliga a pagarle dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, que comenzaran a contarse desde la fecha en que se firme este documento.

Así mismo las partes acuerdan que si el precio de renta antes convenido no se paga dentro del termino antes pactado, generara un interés moratorio del 10% (diez por ciento) sobre el monto de la renta por cada diez días de retraso en el pago de esta, por todo el tiempo que dure el incumplimiento, debiéndose pagar dicho interés generado junto con la renta mensual que haya originado tal interés. EL ARRENDATARIO conviene que no podrá retener ni solicitar reducciones del pago de la renta convenida, por ningún concepto sea judicial o extrajudicial, por lo que a la firma de este documento, renuncia en forma expresa a lo dispuesto por los artículos 2313 y 2314 del citado Código Sustantivo Civil.

Ambas partes estan de acuerdo en que el arrendatario deja en calidad de depósito la cantidad de \$ 10,300.00 (DIEZ MIL TRESCIENTOS PESOS) el cual será entregado al desocupar el inmueble en un plazo no mayor de 30 días siempre no exista adeudos pendientes y se entregue en las condiciones en que lo recibe.

TERCERA.- El precio de la renta mensual pactada en la Cláusula inmediata anterior, se incrementará en el mismo porcentaje proporcional y a partir de la fecha, en que se incremente el salario mínimo de la Zona Económica "C" correspondiente a la ubicación geográfica donde se encuentra EL INMUEBLE. El calculo para la obtención de la "actualización del precio de renta pactado será sobre la base de la última cantidad que en los términos de este Contrato, ampare el precio convenido en este mismo.

CUARTA.- En este acto, a su entera satisfacción, EL ARRENDATARIO recibe de EL ARRENDADOR, en perfecto estado y condiciones generales, EL INMUEBLE objeto del presente arrendamiento, obligándose EL ARRENDATARIO a utilizar EL INMUEBLE única y exclusivamente para los fines propios de su actividad como lo previene el artículo 2307 fracción III del citado Código Sustantivo Civil y sometiéndose a lo indicado por el artículo 2371 fracción II de este Código, por lo que al concluir este Contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a

JCZA



devolver EL INMUEBLE a EL ARRENDADOR o a quién éste expresamente le designe, en similitud de condiciones en que lo recibe y sin mayor deterioro que el ocasionado por el uso normal y natural que de el mismo se haya ocasionado; obligándose también a entregar EL INMUEBLE tal y como lo recibió en su interior y exterior que le corresponda, y con todo lo que le pertenece, conforme a lo dispuesto en este Contrato así como al corriente y sin recargos de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono y demás que EL ARRENDATARIO hubiese utilizado.

EL ARRENDATARIO se compromete a no almacenar en EL INMUEBLE materias o sustancias inflamables, corrosivas, tóxicas, explosivas ni las que prohíba el Bando de Policía y Buen Gobierno de esta municipalidad, ni las que causen daño a EL INMUEBLE principalmente a los vidrios, pisos, conexiones, puertas y paredes. Siendo obviamente EL ARRENDATARIO el único responsable frente a EL ARRENDADOR, de la violación a esta disposición, sea cual fuere la causa del siniestro o delito cometido en el mismo.

EL ARRENDATARIO será responsable de todos los daños que sufra EL INMUEBLE cualesquiera que fuere su causa, ya sea que los efectúen sus empleados o clientes, por negligencia, culpa, dolo o mala fe, incluyendo los desperfectos que sufran los servicios y demás accesorios que correspondan a EL INMUEBLE.

También conviene EL ARRENDATARIO que en caso de que desocupe EL INMUEBLE sin hacer entrega del mismo a EL ARRENDADOR, éste queda desde ahora facultado para ocupar y tomar posesión material y jurídica del mismo; lo anterior, sin perjuicio, alguno de las prerrogativas pactadas en el presente Contrato.

QUINTA.- EL ARRENDATARIO no podrá variar la forma de EL INMUEBLE sin el consentimiento que por escrito reciba de EL ARRENDADOR; sin embargo, EL ARRENDATARIO está obligado a realizar a su costa todas aquellas obras o actos de mantenimiento que EL INMUEBLE requiera, las cuales serán por cuenta de EL ARRENDATARIO mismas que éste podrá deducir para el desarrollo de su actividad conforme a las leyes vigentes en este estado en la firma de este contrato, renunciando EL ARRENDATARIO a retribución alguna por la cumplimentación de esta cláusula,.

En caso de que EL ARRENDATARIO contraviniera lo dispuesto en el párrafo anterior, será responsable de los daños y perjuicios que ocasionare a EL INMUEBLE, pudiendo inclusive EL ARRENDADOR obligarlo a retirar las obras o conservarlas (en su caso), sin retribución alguna, a elección de éste.

SEXTA.- Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula inmediata anterior y desde estos momentos, las partes están de acuerdo en que EL ARRENDATARIO podrá acondicionar físicamente EL INMUEBLE durante el tiempo que lo tenga en arrendamiento, en cuanto a su forma actual, con la finalidad de que la utilización le sea más favorable, con la condición de que en el momento en que termine la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO entregue a su costa EL INMUEBLE en las mismas condiciones en las que lo recibió.

SEPTIMA.- Todos los gastos inherentes a la operación y/o funcionalidad de EL INMUEBLE serán por cuenta de EL ARRENDATARIO, tales como los gastos de contratación y de consumos, de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, y en general con todos los servicios que contrate en relación al objeto del presente Contrato.

OCTAVA.- EL ARRENDATARIO tiene prohibido subarrendar, transmitir, traspasar o ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones adquiridos mediante este contrato de arrendamiento, sin la previa autorización que por escrito le otorgue EL ARRENDADOR en la que establezca los términos y condiciones que deberán imperar en cualquier contrato de subarrendamiento, traspaso, cesión o cualesquier acto o hecho que implique la transmisión de los derechos y obligaciones que en este instrumento se otorgan; sin embargo, EL ARRENDATARIO continuará invariablemente, con todas las responsabilidades que contrate frente a EL ARRENDADOR mediante este instrumento. Conviniendo las partes en este acto en que la violación a la presente Cláusula dará acción a EL ARRENDADOR para la rescisión del presente contrato, haciéndose EL ARRENDATARIO responsable de los daños y perjuicios que

JCA

J

J

se causen a EL INMUEBLE por la ocupación del mismo por parte de algún tercero y/o por la imposibilidad de EL ARRENDADOR para disponer material y jurídicamente del propio INMUEBLE, así como de los honorarios que se causen al ejercer la acción legal correspondiente a tal situación.

NOVENA.- EL ARRENDATARIO se obliga a conservar EL INMUEBLE bajo su custodia y responsabilidad legal, obligándose a no comprometerlo en ningún procedimiento civil, mercantil, administrativo, fiscal, sin ningún otro orden judicial, sin poder en ningún caso gravarlo, enajenarlo o comprometerlo en cualquier transacción. Desde este momento, EL ARRENDATARIO se obliga a dar aviso de inmediato a EL ARRENDADOR en caso de embargo o cualquier otro procedimiento que se lleve a cabo o del cual tenga conocimiento, por medio del cual podría resultar el desposeimiento de EL INMUEBLE y/o en la limitación de los derechos de EL ARRENDADOR para la recuperación del mismo. Siendo EL ARRENDATARIO el único y directo responsable de las resultas legales y de daños y perjuicios provenientes de la violación a lo acordado en esta Cláusula y Contrato.

DECIMA.- Sin perjuicio de lo pactado en el presente instrumento, las partes están de acuerdo en que EL ARRENDADOR no asumirá ninguna responsabilidad por daños y perjuicios de cualquier naturaleza que sufra el ARRENDATARIO en virtud de las descomposturas que sufra EL INMUEBLE y que causen o no el paro de las actividades de EL ARRENDATARIO.

Asimismo, EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia, de los accidentes de trabajo o de cualquier otro accidente donde se vea involucrado EL INMUEBLE, por lo que corresponde a EL ARRENDATARIO tomar todas las precauciones necesarias y establecer las medidas de seguridad e higiene, convenientes para evitar accidentes derivados del uso de EL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO será responsable y por lo mismo deberá responder ante EL ARRENDADOR, por cualquier pérdida, daño o robo que sufra EL INMUEBLE, mientras esté en posesión material y/o jurídica de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA PRIMERA.- Para todos los efectos y consecuencias originadas del presente Contrato, las partes designan como sus domicilios convencionales para recibir notificaciones, inclusive las de carácter personal, los siguientes:

EL ARRENDADOR: Ave. De la Marina 1106 C,P,82123
Mazatlán Sinaloa

EL ARRENDATARIO: El mismo donde se encuentra EL INMUEBLE que en
Este acto alquila el propio ARRENDATARIO, en los
Términos de este Contrato.

Cualquiera de las partes podrá notificar a la otra, recabando acuse de recibo, el nuevo domicilio al cual deban dirigirse los avisos y las notificaciones relacionadas con el presente Contrato, en caso de no hacerlo se considerarán válidos los avisos y las notificaciones, inclusive las de carácter personal, dirigidos al último domicilio fehacientemente señalado a la otra parte:

DECIMA SEGUNDA: Las partes se obligan exclusivamente a lo aquí pactado, por lo que el presente contrato constituye el acuerdo único y total entre las partes; por lo que la suscripción de este mismo, nulifica cualesquier acuerdo anterior.

DECIMA TERCERA.- Para todo lo relativo con la interpretación, cumplimiento y ejecución de este Contrato, las partes se someten expresamente a las leyes aplicables y tribunales competentes de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

A222A

YMA

J

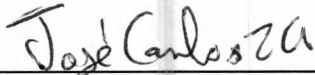
DECIMA CUARTA.- Para todo lo relativo con la interpretación, cumplimiento y ejecución de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes aplicables y tribunales competentes de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

DECIMA QUINTA.- El Arrendatario No podrá tener, Almacenar ni Conservar en el (os) bien (es) Inmueble(s) objeto(s) de este contrato, ninguna clase de materiales Inflamables, Explosivos, ni Substancias peligrosas, ni aquellas prohibidas por la ley, ni aquellas cosas que sean instrumento, objeto o producto del delito o estén siendo utilizados para la comisión de un delito por terceros, ni utilizarlo o destinarlo a ocultar o mezclar bienes producto de hechos constitutivos de delitos, o utilizar el inmueble con algún fin ilícito o para la comisión de algún delito; siendo únicamente responsable de las consecuencias a la violación a esta cláusula EL ARRENDATARIO, quien además responderá de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar AL ARRENDADOR en virtud de lo anterior, eximiendo desde la firma del presente contrato de cualquier responsabilidad civil o penal AL ARRENDADOR.

Leído que fue por las partes, el presente Contrato y enteradas de su contenido y alcance jurídico, conformes con el mismo lo firman por duplicado al margen y al calce para sentar constancia, en Mazatlán, Sinaloa, el día **_16 de Noviembre 2017** quedándose cada parte con un ejemplar del presente contrato de Arrendamiento, firmando por las mismas que en el mismo intervienen.

ARRENDADOR:

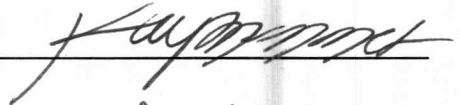
JOSE CARLOS ZAMUDIO ANDRADE



ARRENDATARIO:

INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE SINALOA

MTRA. KARLA GABRIELA PERAZA ZAZUETA



LIC ARTURO FAJARDO MEJIA