

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA SEÑORA FABIOLA ATILANO MARTÍN, QUIEN EN ADELANTE SERÁ REFERIDA COMO "LA ARRENDADORA" Y POR OTRA PARTE, EL TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, REPRESENTADO POR EL MAGISTRADO OSKAR KALIXTO SÁNCHEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DEL MISMO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", QUIENES EN CONJUNTO SE REFERIRÁN COMO "LAS PARTES", RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DE CARLOS DE TAPIA NÚMERO 109, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TANGAMANGA, C.P. 78269, EN SAN LUIS POTOSÍ, SAN LUIS POTOSÍ, EN ADELANTE "EL INMUEBLE", CON SUJECIÓN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

A.- DECLARA LA ARENDADORA:

Ser mexicana, mayor de edad y tener plena capacidad legal para arrendar y obligarse en términos del presente instrumento, ser propietaria y estar en quieta, pública y pacífica posesión del "INMUEBLE" materia del presente contrato.

Que es su deseo celebrar el presente contrato, respecto de la casa ubicada en calle de Carlos de Tapia número 109, fraccionamiento residencial Tangamanga, C.P. 8269, de esta ciudad de San Luis Potosí (EL INMUEBLE), y en consecuencia transmitir el arrendamiento el uso y goce del mismo en los términos y condiciones que posteriormente se establecen.

Que "el inmueble" se encuentra al corriente de pago de agua, luz y todos los servicios, asumiendo plena responsabilidad por dicha circunstancia.

B.- DECLARA EL ARRENDATARIO:

Que es su deseo celebrar el presente contrato respecto de "EL INMUEBLE" y en consecuencia tomar en arrendamiento el uso y goce del mismo en los términos y condiciones que posteriormente se celebran.

DECLARAN LAS PARTE QUE ES SU DESEO OBLIGARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

1.- OBJETO DEL CONTRATO.- EL ARRENDATARIO, toma en arrendamiento el predio urbano ubicado en CALLE DE CARLOS DE TAPIA NÚMERO 109, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TANGAMANGA, C.P. 78269, en esta ciudad de SAN LUIS POTOSÍ, mismo que se destinará única y exclusivamente a oficinas y si el arrendatario hiciere otro uso del mismo, será motivo suficiente para dar por terminado el presente contrato.

2.- DURACIÓN.- El arrendamiento tendrá una duración de tres años, los cuales empezarán a correr a partir del día dos de enero del presente año; el término antes señalado será forzoso para "EL ARRENDADOR" y voluntario para "EL ARRENDATARIO", lo anterior en virtud de que este último se encuentra sujeto a la autorización presupuestal anual del Congreso del Estado y a sus propias necesidades institucionales.

3.- AUMENTOS DE RENTA Y RENOVACIÓN.- La renta pactada podrá subir hasta un 4% anual, después de haber transcurrido el plazo de un año, a partir de la firma del presente contrato y en los años subsecuentes. Pudiendo las partes pactar la renovación del presente contrato con treinta días de anticipación a su vencimiento, una vez agotada su duración de tres años.

4.- RENTA Y FORMAS DE PAGO.- Las partes convienen en que el ARRENDATARIO pagará por concepto de renta la cantidad de \$21,818.18 (VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS 18/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, mas el impuesto al Valor Agregado (IVA), aplicándose las retenciones que correspondan.

Correrán por cuenta del arrendatario el pago de servicios de luz, agua, teléfono, y los que por su cuenta contrate, en el entendido de que de contar el inmueble arrendado con dichos servicios el ARRENDADOR se obliga a entregar el inmueble al corriente en los pagos de los mismos.

5.- GARANTÍA.- Como garantía de pago de desperfectos y pago de servicios excedidos, las Partes manifiestan que el ARRENDATARIO otorgó al momento de iniciar los arrendamientos en el año 2015, un deposito por el monto de un mes de renta, mismo que será devuelto al terminar el último arrendamiento que celebren las partes, una vez que se acredite que no existen desperfectos ocasionados por las personas que sean destinadas por el ARRENDATARIO para ocupar el INMUEBLE, distintos que el deterioro por el buen uso o vicios ocultos del inmueble y muebles enlistados en el inventario, o bien el restante, una vez cubiertos los daños a que se refiere la presente clausula.

6.- LUGAR Y FECHA DE PAGO DE LA RENTA.- El ARRENDATARIO pagará la renta los días 15 de cada mes, por el medio de transferencia bancaria a la cuenta número 0661759253, del banco BANORTE, sin rebasar 5 cinco días posteriores a los pagos del mes correspondiente, en caso de no pagar en este periodo se cobrara un 10% de penalización.

Todo periodo mensual iniciado deberá ser pagado íntegro al ARRENDADOR, en los términos establecidos en el presente contrato, se entenderá por periodo mensual iniciado, para efectos de la presente cláusula, el periodo mensual comenzando a partir del día dos de cualquier mes.

7.- PROLONGACIÓN O TERMINACIÓN.- Si al terminar el plazo forzoso fijado en la cláusula segunda, continua el ARRENDATARIO ocupando el inmueble, cualquiera de las partes podrá darlo por concluido a su arbitrio sin necesidad de declaración judicial. Si el ARRENDATARIO quisiera dar por terminado el presente contrato, aun antes de vencido el plazo fijado en la cláusula segunda del mismo, notificará al ARRENDADOR dicha terminación, con (30) treinta días de anticipación, debiendo hacerlo por escrito y deberá pagar en ese caso una PENA CONVENCIONAL por la cantidad equivalente a (1) un mes de renta, quedando facultado en su caso el ARRENDADOR para anunciar el arrendamiento o venta del inmueble objeto del presente contrato y fijar cédulas alusivas a dichas operaciones en el exterior del mismo. En todo momento tendrá el ARRENDATARIO preferencia de continuar arrendado el INMUEBLE, si esta fuera su intención

8.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar "EL INMUEBLE" en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, a fin de conservar el inmueble en las condiciones recibidas.

9.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.- Previa autorización por escrito de "EL ARRENDADOR" y de las Autoridades locales correspondientes, en caso de así requerirlo; "EL ARRENDATARIO" podrá instalar en la parte exterior y en la fachada de "EL INMUEBLE" los anuncios permitidos en la legislación local correspondiente, sin perjuicio de quitarlos en el momento que así deba hacerlo. "EL ARRENDATARIO", se compromete a solicitar por escrito la aprobación de "EL ARRENDADOR" para que se lleven a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en "EL INMUEBLE". "EL ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR", dejando el inmueble en el estado en que se recibió.

10.- CONSTRUCCIONES.- En caso de que el arrendatario quisiera efectuar alguna construcción permanente en el inmueble, las condiciones de estas, costo, ubicación, proceso de construcción y duración, serán pactadas mediante el convenio específico, por escrito, con el ARRENDADOR.

11.- CONSTRUCCIÓN DE SANITARIOS PARA MUJERES.- Las partes convienen que a la fecha de iniciar el presente contrato el ARRENDATARIO requiere construir un sanitario para mujeres en la planta baja del inmueble, pues los sanitarios existentes no cubren las necesidades del personal de la ARRENDATARIA; por ello las partes acuerdan que la ARRENDATARIA construirá dichas instalaciones, a su costa, y las cuales incluirán, muros, acabados de paredes y pisos, puerta, cancelería, instalación sanitaria

y de agua, colocación de muebles sanitarios, etc. Las partes convienen asimismo que en razón de que la construcción quedará adherida de manera permanente al inmueble, la construcción de los sanitarios y sus instalaciones quedarán en favor de la finca, esto de conformidad con los artículos 697 fracc. III, 831 y 840 del Código Civil del Estado de San Luis Potosí.

12- SINIESTROS.- "EL ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos correspondientes del Código Civil del Estado de San Luis Potosí. Para el caso de siniestros no imputables a "EL ARRENDATARIO", "EL ARRENDADOR" no le autoriza para llevar a cabo las reparaciones sin su consentimiento expreso por escrito.

Las partes convienen que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pudiera seguir utilizando "EL INMUEBLE" el contrato se dará por terminado.

13.- PAGO DE SERVICIOS. Será por cuenta de "EL ARRENDATARIO", el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono, agua, internet.

14.- CESIÓN. Ninguna de las partes podrá ceder, transmitir o de alguna forma enajenar todo o parte de las obligaciones contenidas en el Contrato, sin el previo consentimiento por escrito de la otra.

15.- CUMPLIMIENTOS DE BUENA FE.- Si una o más disposiciones contenidas en este Contrato o documentos accesorios, queda invalidada, es ilegal o inejecutable conforme a la ley, la validez, la legalidad y ejecutabilidad de las demás disposiciones contenidas, no deberán verse afectadas o perjudicadas, en la inteligencia que ante tal caso, las partes harán su mejor esfuerzo para cumplir con lo pactado y que se encuentre afectado, de manera que no sea invalida, ilegal o inejecutable.

16.- MODIFICACIÓN CONTRACTUAL.- En caso de que las partes consideren necesario o conveniente modificar cualquier término o condición contenida en el Contrato, podrán hacerlo siempre y cuando sea de mutuo acuerdo, por escrito debidamente firmado por representantes autorizados en un solo instrumento, en el que se exprese claramente la intención de modificar los términos del Contrato.

17.- NORMA PARTICULAR. El Contrato constituye el exclusivo acuerdo entre las partes respecto de la materia aquí contemplada, el cual contiene todos los términos y condiciones a los que las partes quisieron obligarse, reemplazando y dejando sin efecto legal a cualquier otra discusión o negociación sostenida en forma verbal o escrita con anterioridad.

18.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.- Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones del Código Civil del Estado de San Luis Potosí y su Código de Procedimientos Civiles.

19.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten al Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, así como a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Estado de San Luis Potosí, S.L.P.

20.- DOMICILIOS. Las partes señalan como sus domicilios convencionales para cualquier notificación, aviso o cumplimiento de las obligaciones relacionados con el Contrato, los siguientes:

- "EL ARRENDADOR" Villa de Calleja número 1076, Fraccionamiento Villa Antigua, de esta ciudad.
- "EL ARRENDATARIO" en el inmueble materia del presente contrato en esta ciudad.

El presente contrato se expide por triplicado, y previa su lectura lo firman las partes de conformidad, a los 2 dos días del mes de Abril del año 2015 dos mil diecisiete, ante los testigos que asistieron al acto de su otorgamiento, quienes también lo suscriben.-----

"EL ARRENDADOR"

FABIOLA ATILANO M.
SEÑORA FABIOLA ATILANO MARTIN

"EL REPRESENTANTE LEGAL DEL
ARRENDATARIO"


MAGISTRADO PRESIDENTE
OSKAR KALIXTO SÁNCHEZ

TESTIGOS


LIC. RENATO HUGO RAMÍREZ
TORRES

COORDINADOR DE SERVICIOS
GENERALES Y SUMINISTROS


LIC. CESAR J. PORRAS FLORES

SECRETARIO EJECUTIVO

