

En Guadalajara, Jalisco, el día 14 de marzo de 2019, comparecen, por una parte, **Martha Elena García Montaño**, a quien en lo sucesivo se le denominará la arrendadora; y por la otra, el arrendatario, **el Partido Político Nacional Movimiento Ciudadano**, representado en el estado de Jalisco por **Enrique Israel Medina Torres**, quien además se constituye como fiador, todos ellos a celebrar contrato de arrendamiento respecto del inmueble, sito en Avenida de la Paz, número 1901, en la colonia Lafayette de esta ciudad, y al efecto se realizan las siguientes

MANIFESTACIONES:

I. Declara La arrendadora:

1. Que **N1-TESTADO 12** en pleno uso de sus facultades, y que para los efectos del presente contrato señala como domicilio la finca marcada con el número

N2-TESTADO 2

N3-TESTADO 2

2. Que, mediante escritura pública 16,046, pasada ante la fe del licenciado Mario Enrique Camarena Obeso, notario público número 28 de la ciudad de Zapopan, Jalisco, se suscribió un contrato de fideicomiso irrevocable inmobiliario y de administración, con derecho a reversión, en la que fue fideicomitido, entre otros, el inmueble materia del presente arrendamiento, el cual se ubica en Avenida de la Paz, con el número oficial **N4-TESTADO 6** 1901 (antes 663), en la colonia Lafayette de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y que cuenta con una superficie aproximada de 1,083 metros cuadrados (antes 1,200 metros cuadrados, por ampliación de Avenida de la Paz), y las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE: En 30.00 metros, con la Avenida de la Paz.

AL SUR: En 30.00 metros, con propiedad que fue de Carlos F. de Landeros.

AL ORIENTE: En 35.00 metros (antes en 40.00 metros por ampliación de Avenida de la Paz), con propiedad del Lic. Jaime Robles Martín del Campo y Manuel G. Nuño.

AL PONIENTE: En 35.00 metros, propiedad del señor Germán E. Petersen (antes en 40.00 metros por ampliación de Avenida de la Paz).

3. Que Martha Elena García Montaña, en el instrumento notarial citado en el punto inmediato anterior, tiene el doble carácter de Fideicomitente A y Fideicomisaria A, mismos que le conceden la facultad de suscribir, en sus términos, el presente contrato, sin intervención del resto de las partes del contrato que dio origen al fideicomiso, incluida la fiduciaria.

4. Que el inmueble descrito en el punto 2 del presente apartado cuenta con algunas restricciones administrativas en virtud de ser considerado como patrimonio cultural por parte de las autoridades municipales, dado su valor arquitectónico.

5. Que se encuentra debidamente inscrita ante el INE en el Registro Nacional de Proveedores bajo número 201605122145831, con fecha de registro 12 de mayo del 2016, y con acuse de refrendo 07 de febrero del 2019.

II. Declara la arrendataria a través de su representante en el estado de Jalisco, quien funge además como fiador en el presente contrato, Enrique Israel Medina Torres:

1. Que su representado es un Partido Político Nacional constituido conforme a las reglas establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como sus correlativos cuerpos normativos en el Estado de Jalisco.

2. Que cuenta con la autorización de las autoridades mexicanas, para desarrollar una serie de actividades que giran en torno de la propia actividad política y desarrollo de la cultura cívica y democrática entre los ciudadanos, a las que destinará el inmueble objeto del arrendamiento.

3. Que quien suscribe cuenta con facultades bastantes para celebrar el presente contrato y, en consecuencia, para obligar a su representada en los términos y bajo las condiciones que se detallan en el cuerpo del presente contrato, según se desprende de

N5-TESTADO 6

las normas en materia electoral, así como de los Estatutos y Reglamentos con que cuenta el propio Instituto Político.

4. Que es de su interés el arrendar el inmueble que se describe en el punto 2 de las declaraciones de la arrendadora.

5. Que conoce y acepta las restricciones y las condiciones en que se le hace entrega del inmueble materia del arrendamiento.

6. Que conoce el contenido del presente contrato, sus antecedentes y el inmueble a que se refiere el arrendamiento y está consciente de los alcances legales de las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato.

7. Que es su deseo constituirse como fiador en el presente contrato y obligarse en los términos y condiciones que en él aparecen.

III. Las partes declaran:

1. Que comparecen por su libre voluntad, a la celebración del presente arrendamiento.

2. Que sabedores del contenido y alcance del arrendamiento, declaran su libre voluntad de sujetarse al contenido de las siguientes

CLÁUSULAS:

Primera. La arrendadora da, y la arrendataria recibe en arrendamiento la totalidad del inmueble que se describe en el punto 2 de las manifestaciones de la arrendadora del presente contrato, mismo que cuenta con sótano, así como planta baja, mezzanine y planta alta, y que se encuentra ubicado en la Avenida de la Paz con número oficial 1901, en la Colonia Lafayette del municipio de Guadalajara, Jalisco.

Segunda. La arrendataria se obliga a destinar el inmueble materia del arrendamiento única y exclusivamente para fines establecidos en los Estatutos que se encuentran debidamente registrados ante el Instituto Nacional Electoral y ante la autoridad administrativa electoral en el estado de Jalisco, y no podrá cambiar el destino, sin la previa autorización por escrito de la arrendadora.

Tercera. El presente contrato será vigente a partir del día 15 de marzo de 2019 y hasta el día 31 de marzo de 2022, inclusive, plazo que se entenderá forzoso para ambas partes.

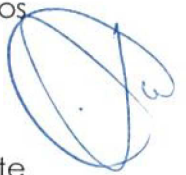
No obstante lo anterior, las partes acuerdan prorrogar la vigencia del arrendamiento por tres años más, del 1 de abril de 2022 y hasta el 31 de marzo de 2025, en las mismas condiciones en que se pacta el presente contrato, en el caso de que arrendataria así lo decida, dando aviso por escrito a la arrendadora con al menos tres meses de anticipación al vencimiento del contrato.

Cuarta. Por concepto de renta del inmueble materia del presente contrato se pagará, de la siguiente manera:

a) Por el periodo que comprende el 15 de marzo y el 30 de abril, ambos de 2019, se pagará la cantidad de \$132,500.00 (ciento treinta y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.), debiéndose realizar el entero del monto de la renta a la firma del presente contrato.

b) Por el periodo que comprende el 1 de mayo de 2019 y hasta el 31 de marzo de 2020, se pagará de forma mensual la cantidad de \$106,000.00 (ciento seis mil pesos 00/100 M.N.),

c) A partir del 01 de abril de 2020, la renta mensual se actualizará anualmente incrementándose, con respecto al monto pagado en el mes de marzo del año que corresponda, de acuerdo con el factor inflacionario de los últimos doce meses, conforme al índice nacional de precios al consumidor, o el indicador que lo sustituya.



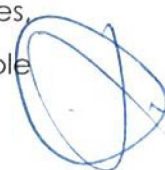
La arrendataria deberá realizar el pago de la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes que corresponda, en tanto que la arrendadora deberá expedir oportunamente los comprobantes fiscales de los pagos que por concepto de rentas reciba.

Quinta. A la cantidad que, por concepto de renta del inmueble, así como las diversas que se mencionan en el presente contrato, deberán adicionárseles el monto relativo al Impuesto al Valor Agregado, o cualquiera que lo sustituya, y restarles igualmente las cantidades que de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes deban ser retenidas.

Sexta. Correrán por cuenta de la arrendataria los gastos inherentes a los servicios con que cuenta, o que eventualmente se le dote al inmueble materia del presente arrendamiento tales como energía eléctrica, telefonía, agua, televisión restringida, gas, internet, así como del resto que sean necesarios para el destino del inmueble. En ese sentido, la arrendataria deberá exhibir al menos cada seis meses a la arrendadora los recibos con los que se acredite estar al corriente en el pago de los servicios a que se hace referencia en la presente cláusula. El incumplimiento en el pago de los servicios, o la omisión de acreditar el cumplimiento de estos será causa de rescisión del contrato.

Séptima. Si llegado el término del arrendamiento, o, en su caso, de la prórroga, la arrendataria no desocupa y no entrega el inmueble arrendado a la arrendadora, se generará de forma mensual, a título de pena convencional a cargo de la primera, la cantidad equivalente al último mes de renta, más un incremento, de acuerdo con el factor inflacionario de los últimos doce meses, conforme al índice nacional de precios al consumidor, o el indicador que lo sustituya, adicionándole cinco puntos porcentuales, hasta la desocupación y entrega, a entera satisfacción de la arrendadora, del inmueble arrendado, sin que ello implique la prórroga del contrato.

Octava. La arrendataria podrá, bajo su cuenta y riesgo, realizar en el inmueble arrendado, los trabajos que considere necesarios para adecuar el inmueble a la realización del objeto del arrendamiento, previa autorización que por escrito otorgue la arrendadora, así como las autoridades correspondientes, cuando así se requiera.



N8-TESTADO 6

Si hubiese muebles, instalaciones o accesorios propiedad de la arrendadora que la arrendataria pretenda remover o dejar de utilizar, esta última deberá dar aviso a la arrendadora de tal situación, y, en su caso, pondrá a disposición de esta los bienes, accesorios e instalaciones de que se trate.

La tramitación de las autorizaciones municipales para la realización de las obras, correrán igualmente a cargo de la arrendataria quien absorberá también el pago de las contribuciones, así como el cumplimiento de las obligaciones que ante cualquier autoridad se adquieran con motivo de las obras de adecuación.

Novena. Al término del arrendamiento la arrendataria se obliga a devolver a la arrendadora el inmueble materia de arrendamiento, en condiciones tales que no hayan afectado la estructura natural del edificio; de igual forma, deberá entregar el inmueble de forma apta para su adecuado uso, en condiciones similares o equiparables a aquellas que mantenía el inmueble previo, la suscripción del presente contrato.

N9-TESTADO 6

Cualquier mejora, ya sea útil, necesaria o de ornato no desprendible quedará en beneficio del inmueble, por lo que, la arrendataria renuncia a lo dispuesto en los artículos 2003 dos mil tres y 2004 dos mil cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco en materia de arrendamiento, para estos efectos.

Décima. La arrendataria será responsable del pago total de los daños ocasionados al inmueble dado en arrendamiento o a bienes de terceras personas, o bien daños físicos que pudiesen sufrir éstas en el interior del inmueble arrendado.

Undécima. Las reparaciones menores de fontanería, electricidad, albañilería, herrería, carpintería, o cualquier otro servicio de mantenimiento en general que requiera el inmueble arrendado, así como en los ingresos a dicho espacio, serán por cuenta de la arrendataria durante la vigencia del arrendamiento y hasta que haga entrega formal y material de inmueble materia del arrendamiento.

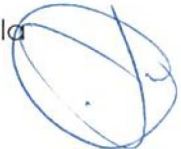
Duodécima. Es responsabilidad de la arrendataria, la solicitud, tramitación, obtención, pago y finiquito de las licencias, los permisos y los servicios que requiera y utilice, y que no sean prestados por la arrendadora, ya sea de entidades públicas o privadas, para el funcionamiento del inmueble arrendado o para la explotación de su giro, desde el inicio de la vigencia del contrato, hasta la desocupación y entrega formal y material del inmueble.

En virtud de lo anterior, al realizar la desocupación y entrega del inmueble materia de este arrendamiento la arrendataria se obliga a presentar a la arrendadora los finiquitos de cada una de las licencias, permisos y servicios no prestados por la arrendadora que haya utilizado para la explotación de su giro o para el funcionamiento del edificio arrendado, tales como agua, energía eléctrica, manejo de residuos, gas, telefonía, televisión restringida, internet, etcétera; finiquitos que deberán indicar que la arrendataria no tiene ningún adeudo con la persona, física o moral, pública o privada, que le haya otorgado la licencia, concedido el permiso o prestado el servicio de que se trate.

N10-TESTADO 6

La obligación que se señala en el párrafo inmediato anterior es independiente de la diversa que tiene la arrendataria de entregar las constancias que acrediten el pago de los servicios a que se refiere el párrafo en comento, cuando le sean requeridos por la arrendadora de conformidad a lo establecido en la cláusula sexta del presente contrato.

Décima tercera. La arrendadora no se hace responsable por robos, accidentes, incendios o cualquier otro incidente o siniestro que tenga lugar en el inmueble arrendado, cualquiera que sea su naturaleza, que le cause daños y perjuicios a la arrendataria o a terceros.



La arrendataria deberá, a su costa, contratar un seguro de responsabilidad civil, suficiente para garantizar tanto a la totalidad del inmueble arrendado, como a bienes de terceros y personas distintas a la arrendataria, de los daños y los perjuicios ocasionados por cualquier accidente o siniestro generado en el interior del inmueble

arrendado o en el desarrollo de las actividades de la arrendataria. Igualmente deberá amparar los accidentes o siniestros ocasionados por la omisión de la arrendataria en el cumplimiento de sus obligaciones o por la actividad negligente de la misma. El seguro a que se refiere la presente cláusula deberá estar vigente en todo momento durante la duración del arrendamiento, situación que deberá acreditar a la arrendadora, cuando ésta lo requiera.

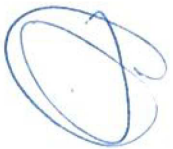
Décima cuarta. La arrendataria renuncia al derecho de prórroga consagrado en el artículo 2051 dos mil cincuenta y uno del Código Civil del Estado de Jalisco. De igual forma, renuncia al derecho al tanto previsto por los artículos 2025 y 2027 de la Legislación Sustantiva Civil del Estado.

Décima quinta. El fiador se obliga a favor de la arrendadora, de manera solidaria con la arrendataria, al pago de todas las obligaciones contraídas por ésta con motivo del presente contrato. El fiador renuncia a los beneficios de orden, excusión y división establecidos en el Código Civil del Estado de Jalisco.

Décima sexta. Las obligaciones del fiador continuarán vigentes, aun cuando hubiere vencido el plazo del arrendamiento, mientras no ocurra la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, ni el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por su fiado en el presente arrendamiento.

Décima séptima. Además de las previamente mencionadas, serán causas de rescisión del presente arrendamiento las siguientes:

1. Que la arrendataria subarriende total o parcialmente el inmueble.
2. Que la arrendataria, por negligencia no realice en tiempo y forma, las reparaciones menores necesarias que requiera el inmueble arrendado, de conformidad con lo dispuesto por el arrendamiento.



3. La falta de pago íntegro y oportuno del equivalente a dos o más mensualidades de renta derivado de cualquiera de las obligaciones de pago que la arrendataria tiene con la arrendadora por virtud del presente contrato.

4. La pérdida de la vigencia o la falta de contratación de los contratos de seguros que la arrendataria está obligada a suscribir.

5. Por las demás causas, que resulten de la aplicación de los ordenamientos respectivos.

Décima octava. En caso de que el arrendatario incurra en alguna de las causas de rescisión que se derivan del presente contrato, se obliga a pagar a la arrendadora, además de las contraprestaciones a que tiene derecho éste último conforme al presente contrato, una pena convencional equivalente a tres veces el monto establecido como pena convencional en la cláusula séptima del presente contrato.

Décima novena. Las partes acuerdan que, en caso de cualquier controversia, derivada de la interpretación o aplicación del presente contrato, se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Guadalajara, Jalisco a 14 de marzo de 2019.


Enrique Israel Medina Torres

Representante legal del arrendatario

y Fiador

RFC: N13-TESTADO 7

N12-TESTADO 6

Martha Elena Garcia Montano

La arrendadora

FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el lugar de nacimiento, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 2.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 3.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 2 renglones por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 4.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 5.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 6.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 7.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 8.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 9.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 10.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 11.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 12.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 13.- ELIMINADO el RFC, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*

* "Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios"