

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran, por una parte EL C. HECTOR HUGO RUBIO, en lo sucesivo "EL ARRENDADOR" y por la otra parte el Arrendatario, NUEVA ALIANZA representado en este contrato por su representante legal ARACELI MARTINEZ MENDEZ, por sus propios derechos, en lo sucesivo "EL ARRENDATARIO", al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Manifiesta "EL ARRENDADOR" que es dueño en legítima propiedad, posesión y dominio del inmueble, ubicado en la calle de Agustín Melgar No. 223 Col. Chapultepec Norte de esta ciudad de Morelia, Michoacán

II.- Manifiesta "EL ARRENDADOR" que tiene la libre disponibilidad del bien materia de este Contrato, sin limitación ni responsabilidad civil, mercantil, administrativa y laboral, y que su registro federal de contribuyentes es RFC RUHE490509EK1 Con domicilio en la calle: Juan Farfán de Lizarraras No. 142 Col. Enrique Ramírez CP. 58020.

III.- Manifiesta "EL ARRENDATARIO" lo siguiente:

A.- EL ARRENDATARIO, manifiesta Que es un Partido Político Nacional constituido conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta de lo dispuesto en el acuerdo CG/149/2005 y el Certificado de Registro como Partido Político Nacional expedidos por el Consejo General del Instituto Federal Electoral en su Sesión Ordinaria celebrada el 14 de julio de 2005. Manifiesta como domicilio fiscal en la calle de Durango No. 199 col. Roma Delegación Cuauhtémoc C.P. 06700 México D.F. Y con R.F.C. NAL050801458. Representante legal de NUEVA ALIANZA: C. Araceli Martínez Méndez.

B.- Estar dedicado a la Actividad de partido político.

C.- Que después de revisar detenidamente la ubicación, características y condiciones del inmueble arriba descrito, solicitó a "EL ARRENDADOR" le conceda el otorgamiento del uso o goce temporal del mismo.

IV.- Manifiestan las partes que basados en las anteriores declaraciones, están de acuerdo en sujetar el presente Contrato al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

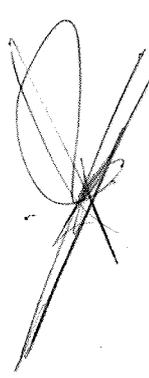
PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" la propiedad descrita en la Declaración I, la cual reúne las necesidades de higiene y salubridad, dándose esta última parte por recibido de ella a su entera satisfacción y en condiciones de servir para el uso a que se destina, es decir, para oficina del Comité de Dirección Estatal del Partido Nueva Alianza, en la fecha de este Contrato.

SEGUNDA.- La renta mensual estipulada es la cantidad \$31,500.00 (TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mas I.V.A. que deberán cubrir "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" dentro de los primeros 06 SEIS días de cada uno de los

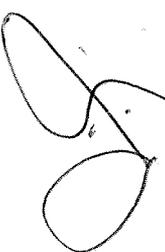
meses de vigencia de este convenio, en el domicilio de ésta última parte sito en domicilio la calle de Juan Farfán de Lizararras No. 142 Col. Enrique Ramírez, de esta ciudad de Morelia, Michoacán recabando el recibo correspondiente.

En caso de falta de pago oportuno de las rentas, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" intereses moratorios a razón del Costo Porcentual Promedio (CPP) vigente durante el tiempo que dure la mora y será causa de rescisión del Contrato.

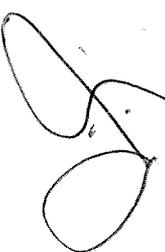
Los impuestos, derechos o cualquier otro gasto que ocasione la celebración y/o ejecución del presente Contrato, serán a cargo de "EL ARRENDATARIO", a excepción del Impuesto Sobre la Renta que corresponde a "EL ARRENDADOR".



TERCERA.- "EL ARRENDATARIO" acepta expresamente que el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro que lo sustituya les será trasladado, y por lo tanto tendrán que pagarlo a "EL ARRENDADOR" simultánea y conjuntamente con el importe de la renta mensual. Se entenderá por "traslado del impuesto" lo previsto en el artículo 1º de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.



CUARTA.- La vigencia de este Contrato es por término de un año, contado a partir de la firma de este contrato o en su caso, a partir de la entrega material del inmueble materia del arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", siempre y cuando sea renovado un nuevo contrato de arrendamiento por un año a partir del 01 de enero del 2017, concluyendo el 31 de diciembre del 2017. En caso de no renovar contrato el día 01 de enero del 2017 se penalizara con un mes de renta que será de \$32,000 (Treinta y dos mil pesos 00/100 M.N.).



El arrendatario ofrecerá al arrendador 5 días de gracia, otorgando el inmueble el día 01 de Enero del 2016 lo que suceda primero, pudiendo ser prorrogado previo convenio que deberán celebrar las partes por escrito, a más tardar 15 (Quince) días naturales posteriores al termino del contrato.

Las partes están de acuerdo en que, de prorrogarse el presente instrumento, se revisará la renta establecida, la que será incrementada aplicando el índice de inflación determinado por Banco de México para el año 2017 y sucesivos más un punto porcentual mensual de 5%, aplicándose la nueva pensión rentaría a partir de la fecha de término del presente contrato.



Al terminar este Contrato "EL ARRENDATARIO" se compromete a desocupar la finca arrendada, así como permitir que se muestre la finca a futuros inquilinos.

QUINTA.- Queda obligado "EL ARRENDATARIO" a desocupar y a entregar el inmueble a "EL ARRENDADOR" el día 01 de Enero del 2017, y en caso de que llegado éste continúe ocupándola sin que exista nuevo Contrato, se entenderá que tal ocupación la efectúa con la expresa y manifiesta oposición de "EL ARRENDADOR", obligándose al pago de pena convencional equivalente al 100% (CIEN PORCIENTO) de la renta mensual, por cada mes o fracción que continúe en la ocupación, sin

que implique renovación de Contrato ni aceptación de "EL ARRENDADOR" en cuanto a la ocupación.

SEXTA.- "EL ARRENDADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta tan sólo las reparaciones que sean necesarias para la buena conservación de la finca, cuando el deterioro de ella sea consecuencia del uso habitual; más no así cuando tal deterioro provenga de actos u omisiones de "EL ARRENDATARIO" o de personas que ocupen el inmueble con la anuencia de ésta.

SEPTIMA.- "EL ARRENDATARIO" a su vez, también se obligan a lo siguiente:

I.- A pagar puntualmente la renta estipulada.

II.- A pagar íntegra toda la mensualidad y la cuota mantenimiento, aún cuando sólo ocupe el inmueble parte del mes.

III.- A ocupar personalmente el inmueble arrendado y dedicarlo exclusivamente para oficina operativa de partido político nueva alianza.

IV.- A no ceder ni subarrendar el inmueble.

V.- A cubrir el importe de las reparaciones que requiera el inmueble por razón de los actos u omisiones suyas o de terceras personas.

VI.- A obtener previamente la consiguiente licencia por escrito de "EL ARRENDADOR" para realizar cualquier obra, las cuales quedarán en todo caso en beneficio de la finca arrendada y sin costo alguno para "EL ARRENDADOR".

VII.- A no retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título.

VIII.- A dar aviso a "EL ARRENDADOR" de los deterioros enumerados en la Cláusula Sexta.

IX.- A no almacenar en el local arrendado sustancias y/o materiales que sean tóxicos, nocivos para la salud de los habitantes como de los vecinos, corrosivos, explosivos, inflamables o infecciosos.

OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble en buenas condiciones, aseado, con sus servicios sanitarios, llaves de agua, pisos, puertas, ventanas y demás completos; asimismo se obligan a mantenerlo y devolverlo en igual situación al concluir el arrendamiento, salvo lo que se deteriore por el natural disfrute del inmueble.

NOVENA.- serán causas de rescisión de este contrato, las siguientes.

I.- La disolución, estallamiento de huelga, declaración de quiebra o suspensión de pagos en que incurra "EL ARRENDATARIO".

II.- La clausura, temporal o definitiva, de la negociación mercantil que opere "EL ARRENDATARIO" en la finca arrendada.

III.- El hecho de que "EL ARRENDATARIO" no ocupen personalmente la finca arrendada.

IV.- La falta de pago oportuno de una o más de las rentas en la forma estipulada en la cláusula SEGUNDA de este contrato.

DÉCIMA.- Servicios: El importe de los recibos por servicios o consumos de teléfono, de agua, de drenaje, de gas, de energía eléctrica, de televisión por cable y cualquier otro que contraten para la finca arrendada, serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA PRIMERA.- Depósito: "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR", por concepto de depósito en garantía del cumplimiento del presente contrato, la cantidad de \$31,500.00 (TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), misma que se pagara en una sola exhibición por los doce meses de renta en el mes de Enero, deberá liquidarse conjuntamente con la primera pensión rentaría. Dicho importe será reembolsado a "EL ARRENDATARIO" dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la terminación del presente contrato, previa devolución del local arrendado en las mismas condiciones en que les fue entregado, con su desgaste natural por el transcurso del tiempo, así como la comprobación del pago de todos los consumos por los servicios públicos con que cuente el local objeto del presente contrato y no exista adeudo por concepto de mantenimiento del condominio.

Queda expresamente estipulado que por ningún motivo se entenderá pagada la renta de algún mes con el importe del depósito de garantía que haga "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEGUNDA.- Fiador: "EL ARRENDATARIO" manifiesta por medio de este instrumento que designan como Fiador de las obligaciones contraídas en el mismo al señor Carlos Ceja Silva quien tiene su domicilio la C. Recursos Hidráulicos núm. 28 Col. FOVISSSTE c. p. 59688 en Zamora Michoacán.

El Fiador garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraídas por "EL ARRENDATARIO", consignadas en el presente contrato de arrendamiento propalado con "EL ARRENDADOR", por todo el período de tiempo en que aquella parte mantenga ocupando el inmueble arrendado.

El Fiador renuncia desde este momento a establecer requisitos o condiciones a "EL ARRENDADOR" para que éste pueda reclamarle el cumplimiento del pago de las obligaciones que le adeude "EL ARRENDATARIO", derivadas del contrato de arrendamiento, tales como pago de pensiones rentarías, reparaciones del inmueble arrendado, servicios o consumos de teléfono, de agua, de drenaje, de gas, de energía eléctrica y cualquier otro que éstos últimos contraten para la finca arrendada, actualizaciones de rentas, entre otras prestaciones.

El Fiador liquidará las rentas incumplidas por "EL ARRENDATARIO" en plazo de cinco días, contado a partir de la fecha en que "EL ARRENDADOR" le notifique del adeudo pendiente de liquidación.

El Fiador reconoce conocer el alcance y términos del contrato de arrendamiento propalado entre "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO", de una parte, así como también manifiesta que en la

Celebración de este instrumento no existieron vicios de la voluntad, razón por la cual está de acuerdo en otorgar la garantía antes mencionada.

DÉCIMA TERCERA.- "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho del tanto y preferencia a que se refieren los libro tercero de los bienes título quinto del usufructo, del uso y de la habitación; Capítulo I; III de los TERMINOS GENERALES, DERECHOS Y OBLIGACIONES del usufructo, en caso de que "EL ARRENDADOR" deseara vender la finca al mejor postor, sin que tenga por ello que pagar daños y perjuicios a "EL ARRENDATARIO".

DECIMA CUARTA.- Al concluir la duración del presente Contrato, en los términos de la Cláusula Quinta de este instrumento, precisamente el último día del plazo, "EL ARRENDATARIO" deberá desocupar la finca arrendada y hacer entrega de la misma a "EL ARRENDADOR" en óptimas condiciones de conservación y mantenimiento, sin mas deterioro que el uso normal y racional de la misma, sin necesidad de desahucio o resolución judicial alguna.

Así mismo "EL ARRENDATARIO" deberá entregar la finca arrendada libre de cualquier reclamación o responsabilidad de carácter laboral, fiscal, administrativo o de obligaciones frente a terceros.

DECIMA QUINTA.- La falta de cumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO" de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este Contrato, será motivo para que "EL ARRENDADOR" solicite a su elección, la desocupación de la propiedad arrendada, el pago de las rentas vencidas y el resarcimiento de daños y perjuicios, o exigir el cumplimiento fiel del Contrato y también de daños y perjuicios.

DECIMA SEXTA.- Las partes están de acuerdo en que cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Contrato o alguna causa derivada del mismo, sean resueltos ante los tribunales competentes dentro de la localidad donde se genera el contrato, renunciando por consecuencia a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente u otra causa, corresponda o pudiera corresponder en el futuro.

DECIMA SEPTIMA.- Las partes señalan como domicilios para efectos del presente instrumento, los siguientes:

De "EL ARRENDADOR", calle de Agustín Melgar No. 223 Col. Chapultepec Norte de esta ciudad de Morelia, Michoacán

De "EL ARRENDATARIO", Calle: Huiraca 1 Unidad Habitacional Gandarillas 60070 Uruapan Mich.

De "El Fiador", Periférico Paseo de la Republica No. 370 Tzindurio de Morelos, Municipio de Morelia, Michoacán

Bien enteradas las partes contratantes del valor y alcances legales de todas y cada una de las cláusulas anteriores firman de conformidad el presente Contrato, ante los testigos que suscriben al calce: El día 02 de Enero del 2016.

Agustín Melgar No. 223 Col. Chapultepec Norte de esta ciudad de Morelia, Michoacán

01 de Enero del 2016

"EL ARRENDADOR"

C. HECTOR HUGO RUBIO.

"EL ARRENDATARIO"

C. ARACELI MARTINEZ MENDEZ

"EL FIADOR"

C. CARLOS CEJA SILVA

TESTIGO

C.P. ALEJANDRO VILLAGOMEZ CORTES

TESTIGO

C. ANGELICA MARIA MARTINEZ VELAZQUEZ