

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "SOCIEDAD DE INFRAESTRUCTURA EN BIENES RAICES CCS S DE RL DE CV", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SRA. RUTH SANDOVAL CALDERON EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE EL CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSE LUIS LOPEZ VALLE EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES:

I.- De "EL ARRENDADOR":

a.- Que su representada es una persona moral legalmente constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número 20,114 Volumen LXXX, de fecha 20 del mes de Diciembre del año 2010, pasada ante la fe del Notario Público Núm. 147 de Mazatlán, Sinaloa, Lic. José Manuel Magallón Osuna, e inscrita bajo la inscripción contenida en el folio mercantil electrónico 80517*1 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Culiacán, Sinaloa y que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes número IBR101220UT9

b.- Que su representada es legítima poseedora del Usufructo a través del cual se le faculta a otorgar dicho inmueble en arrendamiento, locales de oficinas números 505 VIP y 506 ubicadas en el quinto nivel de la Torre "B" con cajones de estacionamiento asignados números 60, 61 y 43, 15 asignados así como de los cajones de estacionamiento 82 y 83 que cuentan con bodegas y se encuentran localizados en el sótano del condominio denominado COUNTRY COURTS CENTRO DE NEGOCIOS ubicado en Blvd. Pedro Infante #2911 Poniente, esquina con Blvd. José María Figueroa del Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, según consta en la Escritura Pública Número 4,455, Volumen XIV otorgada ante el Lic. Juventino Gastelum Álvarez Notario Público Núm. 32 con ejercicio y residencia en Culiacán, Sinaloa, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción número 82 del libro 1591 de la Sección Primera de fecha 21 de junio del año 2007, en la que se estableció Régimen de Propiedad en Condominio Mixto en que se encuentra establecido los expresados locales de oficinas teniendo la número 505 VIP una superficie privativa de 216.54 m², los dos cajones asignados de estacionamiento con una superficie de 27.25 m², y la número 506 una superficie privativa de 133.98 m², además de los dos cajones asignados de estacionamiento con una superficie de 29.83 m², además de dos cajones de estacionamiento números 82 y 83, el primero con superficie de 22.71 m², el segundo con superficie de 19.25 m², todos estos también ubicados en el sótano, cuyas medidas y linderos se encuentran contenidas en el plano arquitectónico que corre agregado al presente contrato.

c.- Que las facultades con que actúan no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna y que acreditan su personalidad con la expresada escritura número 26,045 Volumen LXXXVII (Octagesimo Séptimo), de fecha 30 del mes de Octubre del año 2014, pasada ante la fe del notario Público Num.147 de Mazatlán, Sinaloa, Lic. José Manuel Magallón Osuna, e inscrita bajo la inscripción contenida en el folio mercantil electrónico 80517*1 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Culiacán.

Que para efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en Blvd. Pedro Infante #2911 Oficina 405-A Colonia, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa. C.P 80020

II.- De "EL ARRENDATARIO":

a.- Que es un órgano mixto avocado a coordinar y vincular los esfuerzos de los organismos públicos, privados y sociales de la entidad, en lo relativo a su promoción y desarrollo económico, constituido de conformidad con lo dispuesto en su reglamento interior el cual fue expedido de acuerdo con lo expresado en el artículo 91 de la Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico de Sinaloa y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", el día 08 del mes de septiembre, del 2006.

b.- Que su Director General José Luis López Valle tiene facultades para suscribir el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28, fracción II, de su reglamento interior y según consta en escritura pública número 27,227 de fecha 08 del mes de marzo de 2017 y escritura pública número 27,283 de fecha 29 de marzo de 2017 ambas protocolizadas por el notario público número 15 en el Estado de Sinaloa Lic. Rene González Obeso.

c.- Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio las oficinas de dicho organismo, establecidas en: La Avenida Paseo Niños Héroes no. 78 poniente, Colonia Centro, en esta Ciudad de Culiacán de Rosales, Sinaloa, C.P. 80000.

III.- DECLARAN AMBAS PARTES:

a.- Que es su intención otorgar el presente contrato bajo los términos que en este instrumento se estipulan, para lo cual, la celebración y cumplimiento del mismo están contemplados por la Ley, no contravienen disposición alguna de los Estatutos del Régimen de Condominio o algún otro requisito legal aplicable.

b.- Que han negociado libremente los términos del presente instrumento, conociendo el ámbito de las obligaciones que han asumido en sus términos y que es su voluntad y al efecto celebran el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**", los locales de oficinas números 505 VIP y 506 ubicadas en el quinto nivel de la Torre "B" con cajones de estacionamiento asignados números 60, 61 y 43, 15 así como de los cajones de estacionamiento 82 y 83 que cuentan con bodegas y se encuentran localizados en el sótano del condominio denominado COUNTRY COURTS CENTRO DE NEGOCIOS ubicado en Blvd. Pedro Infante #2911-505 y 506 Poniente, esquina con Blvd. José María Figueroa del Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, cuyas medidas y linderos se encuentran contenidas en los planos arquitectónicos que corren agregados al presente contrato.

Este contrato no otorga derechos a "**EL ARRENDATARIO**" para disponer de las demás áreas de estacionamiento, áreas comunes o de descanso ó pasillos de acceso del resto del inmueble, salvo de las áreas que tienen asignadas y además arrendadas como cajones de estacionamiento para ese propósito.

SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" pagará mensualmente en el domicilio de "**EL ARRENDADOR**" o a quien sus derechos represente, por concepto de renta de las dos oficinas con cajones de estacionamiento asignados, y cajones de estacionamiento con bodega número 82 y 83 la cantidad de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado, incluyéndose en este concepto la cuota de mantenimiento del condominio, debiendo en todo caso "**EL ARRENDADOR**" entregar a "**EL ARRENDATARIO**" una factura que reúna los requisitos fiscales vigentes al momento de su emisión,

TERCERA.- La renta se pagará por meses adelantados, dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes. En caso de que "**EL ARRENDATARIO**" no cumpla con el pago de las rentas en los plazos estipulados, deberá cubrir un interés moratorio mensual de TIE más tres puntos sobre el valor de la renta atrasada, desde que incurrió en mora hasta la fecha en que realice el pago. El hecho de que "**EL ARRENDADOR**" reciba el pago de la renta fuera del plazo estipulado, e incluso reciba el pago de los intereses moratorios a que se hace mención en esta cláusula, no implica consentimiento en que "**EL ARRENDATARIO**" pague fuera del plazo ni restringe la facultad de aquél de rescindir este contrato por incumplimiento de este último. La renta se incrementará anualmente conforme se determine en el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica INEGI en el Diario Oficial de la Federación más un punto.

Las adecuaciones o instalaciones que pretenda realizar "**EL ARRENDATARIO**" deberán ser comunicadas por escrito a **EL ARRENDADOR** para su aprobación siempre que cumplan con las normas de construcción señaladas en la Escritura del Régimen de Propiedad en Condominio para ser presentadas al **Administrador** del Condominio para su aprobación y seguimiento. Para este efecto se le hará entrega a "**EL ARRENDATARIO**" de un anexo señalado como **Anexo "B"**, que contiene el Reglamento del Régimen de Condominio que se encuentra inserto en la Escritura de la Propiedad del Régimen de Condominio, misma reglamentación que "**EL ARRENDATARIO**" a la firma del presente contrato se considerará que protesta legalmente la observancia y el cumplimiento del mismo Reglamento en lo que le es aplicable.

CUARTA.- La vigencia del presente contrato es por 12 meses forzoso para ambas partes a partir de la fecha de suscripción del presente contrato por lo que considerando que surtirá sus efectos del 1 de Enero de 2018, y concluiría precisamente el día 31 de Diciembre del año 2018.

Las partes establecen que "**EL ARRENDATARIO**" tendrá derecho a solicitar las prórrogas que deseé, por períodos de 1 (un) año, siempre y cuando se encuentre en cabal cumplimiento a todas y cada una de sus obligaciones y

las solicite con un plazo de 30 (treinta) días naturales de anticipación a la terminación de la vigencia natural del año de que se trate.

QUINTA.- Conviene "**EL ARRENDATARIO**" en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y lo pagará íntegro, aún cuando ocupe el inmueble por un plazo menor y que por la falta de pago de dos o más pensiones rentísticas podrá "**EL ARRENDADOR**" suspender el servicio de los equipos de aire acondicionado y/o solicitar la desocupación, rescindiéndose el contrato.

SEXTA.- No podrá "**EL ARRENDATARIO**" hacer ninguna mejora sin consentimiento de "**EL ARRENDADOR**" otorgado por escrito, salvo las necesarias y convenientes que se realizarán durante el término de gracia antes estipulados y que son del pleno conocimiento de "**EL ARRENDADOR**" y sean aprobados por la Administración del Condominio las que hiciere, con ese requisito o sin él, sea de la clase que fuere, deberá pagarlas y no podrá retirarlas salvo que así lo consienta por escrito "**EL ARRENDADOR**" o no le fueren útiles, salvo que su retiro no implique menoscabo del inmueble o su estructura, a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede la segunda fracción del Artículo 2305 del Código Civil para el Estado de Sinaloa, quedando dichas mejoras en beneficio del inmueble y sin que por ellas tenga derecho "**EL ARRENDATARIO**" a pretender indemnización alguna, por lo que el contenido de esta cláusula no autoriza a "**EL ARRENDATARIO**" a modificar en forma alguna el inmueble sin contar previamente con el permiso por escrito de "**EL ARRENDADOR**", salvo las expresamente autorizadas en este acto.

SEPTIMA.- No podrá "**EL ARRENDATARIO**" traspasar o subarrendar, ni ceder total o parcialmente ya sea a título gratuito u oneroso, NI PEDIR "GUANTES" por estos conceptos, en todo o parte del inmueble arrendado y en caso de hacerlo "**EL ARRENDADOR**" desconocerá cualquier operación de este tipo, además de que se rescindirá este contrato de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, facultando a este último a exigir la entrega inmediata del inmueble a "**EL ARRENDATARIO**". Sin embargo, "**EL ARRENDATARIO**" sí podrá traspasar o ceder los derechos inherentes a este contrato, solo a favor de alguna de las empresas que formen parte del mismo grupo de interés al que pertenece, debiendo en su caso contar con el visto bueno por escrito de "**EL ARRENDADOR**".

OCTAVA.- No podrá "**EL ARRENDATARIO**" destinar el inmueble arrendado para otro uso que no sea el de oficinas, como lo previene la Fracción III del Artículo 2307 del Código Civil para el Estado de Sinaloa y sometiéndose a lo estipulado en la Fracción II del Artículo 2371 del mismo. Si dentro de la vigencia del contrato "**EL ARRENDATARIO**" quiere variar el uso del inmueble, deberá contar con permiso por escrito de "**EL ARRENDADOR**", pues en caso de variar el uso del inmueble sin ese permiso por escrito, se rescindirá este contrato de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, quedando facultado "**EL ARRENDADOR**" a exigir la entrega inmediata del inmueble a "**EL ARRENDATARIO**".

NOVENA.- No podrá "**EL ARRENDATARIO**" ocupar las áreas comunes, ni estorbar las áreas de acceso, pasillos de tránsito, estacionamientos y demás áreas comunes del resto de los inmuebles del condominio, pues de hacerlo dara motivo a la rescisión de este contrato, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, pudiendo "**EL ARRENDADOR**" exigir la entrega del inmueble.

DECIMO.- Cuando termine la vigencia del presente contrato sin que se hubiere otorgado la prórroga del mismo, "**EL ARRENDATARIO**" deberá desocupar el inmueble arrendado, sin necesidad de requerimiento, juicio previo o resolución judicial, y al efecto renuncia al plazo de un año por prórroga a que se refiere el Artículo 2360 del Código Civil para el Estado de Sinaloa, a cuyo texto igualmente renuncia, conviniendo expresamente que en todo caso y sin perjuicio de la obligación contenida al principio de este párrafo a partir de la fecha de vencimiento del contrato y hasta que haya entregado el inmueble o celebrado un nuevo contrato de arrendamiento.

DECIMA PRIMERA.- "**EL ARRENDATARIO**" cubrirá por su exclusiva cuenta toda clase de derechos, impuestos, licencias y demás requisitos que le exijan las Autoridades en relación con su negocio y se obliga a notificar a "**EL ARRENDADOR**" en el término de 3 (tres) días cualquier acto de Autoridad que se relacione con el inmueble arrendado, a fin de que esté en posibilidad de defender sus derechos, siendo "**EL ARRENDATARIO**" acreedor respecto de los daños y perjuicios que pudieran derivarse en caso de no presentar oportunamente dicha notificación.

DECIMA SEGUNDA.- Al terminar el Contrato de Arrendamiento, "**EL ARRENDATARIO**" entregará el inmueble arrendado en el mismo buen estado en que lo recibe, debiendo cubrir por su cuenta cualquier desperfecto que sufra el inmueble o sus instalaciones, el retiro o demolición de las que haya hecho y no le interese conservarlas "**EL ARRENDADOR**".

DECIMA TERCERA.- Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, "**EL ARRENDATARIO**" se obliga a acudir al domicilio de "**EL ARRENDADOR**" o de quien sus derechos represente con una anticipación de 30

(treinta) días naturales a la fecha que quiera desocupar, para recabar su firma con la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario, seguirá produciendo todos sus efectos.

DECIMA CUARTA.- No podrá “**EL ARRENDATARIO**” retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas ni por reparaciones que “**EL ARRENDADOR**” hiciera o deje de hacer en el inmueble arrendado, si no que la pagará íntegramente en la fecha estipulada, llenando además las obligaciones que provienen de los Artículos 2307, 2308 y 2309 del Código Civil para el Estado de Sinaloa.

En el caso de que requiera alguna reparación necesaria para el uso al cual está destinado el inmueble arrendado, “**EL ARRENDATARIO**” se obliga a poner en conocimiento de “**EL ARRENDADOR**” dicha situación por escrito, pues en caso contrario incurrárá en la responsabilidad que el Artículo 2297 del Código Civil para el Estado de Sinaloa.

DECIMA QUINTA.- Está expresamente prohibido a “**EL ARRENDATARIO**” tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables.

DECIMA SEXTA.- “**EL ARRENDATARIO**” conviene en que el inmueble lo recibe en buen estado de conservación y sujeto al Régimen de Condominio, por lo que acepta en todo momento y protesta respetar y observar los lineamientos del Reglamento de convivencia y construcción del Condominio de “COUNTRY COURTS CENTRO DE NEGOCIOS”, los cuales conoce que corran agregados al presente contrato como **Anexo “B”**

Que el local cuenta con servicios de instalación eléctrica, hidro-sanitaria, aire acondicionado, telefónica, control de accesos y automatización, sistema de detección de incendios, así como de intercomunicación. Así mismo acepta dar mantenimiento y limpieza 2 veces al año a los equipos de aire acondicionado bajo su resguardo, así como efectuar las reparaciones que se requieran por el deterioro ocasionado por el mal manejo operativo de los mismos causados regularmente por quienes ocupan el lugar, aceptando el arrendatario que los costos en que se incurran para el mantenimiento y las reparaciones anteriormente mencionadas serán a cargo de él; admitiendo lo establecido por el Artículo 2326 del Código Civil para el Estado de Sinaloa, siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones en dichas instalaciones que sean necesarias en las instalaciones y equipos que se expresan en la Memoria Descriptiva de los locales que se le entregan en arrendamiento, declarando haber recibido en perfectas condiciones lo siguiente:

VIDRIOS:	<u>COMPLETOS</u>
PASADORES:	<u>COMPLETOS</u>
CHAPAS:	<u>COMPLETOS</u>
LLAVES:	<u>COMPLETOS</u>
PICAPORTES:	<u>COMPLETOS</u>
CUATRO APARATOS DE AIRE	<u>COMPLETOS</u>
ACONDICIONADO	<u>COMPLETOS</u>

DESEARROLLO DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS

DECIMA SÉPTIMA.- “**EL ARRENDATARIO**” se obliga a contratar un seguro con una compañía aseguradora legalmente constituida y comercialmente reconocida dentro del territorio nacional, durante toda la vigencia del presente contrato, el cual deberá cubrir la responsabilidad civil de “**EL ARRENDATARIO**” y designando ante terceros como beneficiario a “**EL ARRENDADOR**”. En caso de que “**EL ARRENDATARIO**” ya tenga contratado un seguro de esta naturaleza, podrá agregar al mismo la responsabilidad civil que pudiera generarse por la ocupación del inmueble arrendado, debiendo demostrar dicha circunstancia a “**EL ARRENDADOR**”.

La cobertura de otros riesgos será opcional para “**EL ARRENDATARIO**”, obligándose a responder por cuenta propia la destrucción, pérdida, robo, daños, deterioros o perjuicio que sufran el espacio arrendado o los bienes u objetos que introduzca al espacio arrendado.

Sin embargo, si “**EL ARRENDATARIO**” estableciere dentro del local algún instrumento o aparato peligroso por sí mismo, tiene obligación de asegurar todo el inmueble arrendado contra el riesgo posible que origine el objeto o mueble por su movimiento, uso o peso deslindando a “**EL ARRENDADOR**” de toda responsabilidad incluso contra terceros.

“**EL ARRENDATARIO**” deberá entregar a “**EL ARRENDADOR**” copia de la póliza contratada dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la celebración del presente contrato.

En caso de no contratarse este seguro o de proceder a la cancelación del mismo, "EL ARRENDADOR" podrá rescindir este contrato de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y podrá exigir la entrega inmediata del inmueble.

DECIMA OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" no será sujeto al pago de daños y perjuicios cuando este de aviso a "EL ARRENDADOR" con anticipación a treinta días y por escrito de que procederá hacer entrega del local arrendado y cancelar el contrato.

DECIMA NOVENA.- Si el daño ocasionado al inmueble por algún siniestro permitiera la ocupación del mismo, "EL ARRENDATARIO" estará obligado a cumplir con el pago de las rentas puntualmente.

VIGESIMA.- Cuando "EL ARRENDATARIO" notifique que va a desocupar el inmueble con la anticipación pactada, debe comprobar que está al corriente en el pago por servicio de luz, agua, teléfono, etc., obligándose a proporcionar el número de cuenta de cada servicio y copias de los últimos recibos pagados.

VIGESIMA PRIMERA.- Las partes contratantes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, para todo lo relativo al cumplimiento e interpretación de este contrato, y renuncian expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

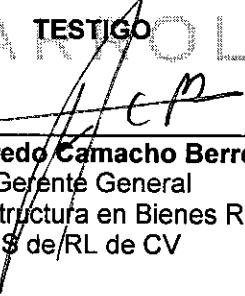
Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y consecuencias, ratifican su sometimiento al mismo, mediante la rúbrica y la firma del presente por duplicado en siete (7) fojas útiles, tanto para cada una de las partes, en la ciudad de Culiacán, Sinaloa, a día 9 del mes de Enero del año 2018.

"EL ARRENDADOR"

Soc. de Infraestructura en Bienes Raíces
CCS S de RL de CV
Representada por Ruth Sandoval Calderón
Apoderado Legal

"EL ARRENDATARIO"

Consejo para el Desarrollo Económico de
Sinaloa
Representado por Ing. José Luis López Valle
Director General

DESEA TESTIGO

L.C.P. Alfredo Camacho Berrelleza
Gerente General
Soc. de Infraestructura en Bienes Raíces CCS
S de RL de CV

TESTIGO

Jesus German Rivera Carlon
CIT SINALOA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE INFRAESTRUCTURA EN BIENES RAÍCES CCS S DE RL DE CV Y EL CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA FECHADO EL 9 DE ENERO DEL 2018.