

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE CODESIN CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE SINALOA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO JUAN ERNESTO MILLAN PIETSCH, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA PARTE, BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL EL LICENCIADO JOSÉ ALBERTO UREÑA TRUJILLO, ACTUANDO POR INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIGLOSNT 27 CECOMA F/501, CONOCIDO COMO EL MAZATLÁN INTERNATIONAL CENTER Y/O CENTRO DE CONVENCIONES DE MAZATLÁN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO " EL ARRENDATARIO", LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

DECLARACIONES

1.- DECLARA "CODESIN" A TRAVÉS DE SU PRESIDENTE EJECUTIVO:

I. Que es un órgano mixto abocado 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.

II. Que su Presidente Ejecutivo, cuenta con personalidad jurídica para suscribir el presente contrato, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 22o fracciones X y XI de su Reglamento Interior y acredita su personalidad con escritura pública número 32,006 de fecha 25 de marzo de 2022 protocolizada por el notario público número 156 en el Estado de Sinaloa, el Lic. Rene González Obeso.

III. Que tiene capacidad jurídica para obligarse de conformidad con el objeto de este instrumento y que dispone de los recursos económicos suficientes para dar cumplimiento a la obligación que le corresponde por la prestación del servicio contratado.

IV. Que para los efectos del presente Contrato, señala como domicilio las oficinas de dicho organismo, establecidas en: Boulevard Pedro Infante #2911 Interior 505, Desarrollo Urbano tres ríos, Culiacán, Sinaloa, C. P. 80020.

2.- DECLARA "EL ARRENDADOR"

Declara el representante legal, Licenciado José Alberto Ureña Trujillo lo siguiente:

I.- Que su representada, es una Institución de Crédito constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y como tal fue designada "Fiduciaria" en el Fideicomiso a que alude, la fracción siguiente de esta misma declaración y que tiene facultades suficientes para participar en la celebración del presente acuerdo de voluntades, como se acredita fehacientemente en el capítulo de personalidad, del presente acuerdo de voluntades, y cuenta con Registro Federal de Contribuyentes con clave **FGS0705241G2**.

II.- Que su representado es Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración e inversión, al que se le denominó como Fideicomiso Global de la sección 27 del sindicato nacional de los trabajadores de la educación Figlosnte 27 Cecoma F/501, y con trabajadores afiliados a dicha organización sindical, todos ellos como fideicomitentes, mismo que se constituyó, mediante escritura pública número **24,921** (Veinticuatro Mil Novecientos Veintiuno), volumen **LXXXIX** (Octogésimo Noveno), de fecha **24** (Veinticuatro) de Mayo de 2007 (Dos Mil Siete), del protocolo a cargo del Notario Público número **134** (Ciento treinta y cuatro) en el Estado de Sinaloa y con ejercicio en Culiacán, Licenciado Manuel Díaz Salazar; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el número **37** (Treinta y siete) del libro 1,586 (Mil quinientos ochenta y seis) de la Sección Primera, de fecha 01 de Junio de 2007 (Dos mil siete).

III.- Que Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple Dirección Fiduciaria, por instrucciones del mencionado fideicomiso Figlosnte 27 Cecoma F/501, adquirió los siguientes inmuebles:

III.I.- Lotes de terreno identificados con los números 10-um, 11-um y fracción del lote 11-a-um, todos de la manzana 20 (veinte) con superficies de 6-00-00 (seis hectáreas), 3-00-00 (tres hectáreas) y 1-00-00 (una hectárea) respectivamente, ubicados en la segunda etapa del desarrollo denominado **"Marina Mazatlán"**

IV.-Que los lotes descritos en el numeral tres de esta misma declaración y que forman una misma unidad topográfica, los adquirió Banco Azteca, S.A. institución de banca múltiple Dirección Fiduciaria, por instrucciones del mencionado fideicomiso Figlosnte 27 Cecoma f/501, mediante el primer testimonio de la escritura pública número **25,359** (veinticinco mil

trescientos cincuenta y nueve), volumen XCI (Nonagésimo Primero) del protocolo a cargo del notario público número **134** (ciento treinta y cuatro) en el estado de Sinaloa y con ejercicio en esta ciudad de Culiacán, licenciado Manuel Díaz Salazar, otorgada en esta ciudad el día 06 (seis) de Julio de 2007 (dos mil siete), la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número **58** (Cincuenta y Ocho), tomo I (Primero) de la sección documentos generales de fecha **09** (nueve) de Agosto de 2007 (dos mil siete) y mediante la escritura pública número **25,509** (Veinticinco mil quinientos nueve), volumen XCI (nonagésimo primero) del protocolo a cargo del notario público antes mencionado, otorgada en esta ciudad el día 25 (veinticinco) de julio de 2007 (dos mil siete), la cual se encuentra debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 12 (doce), tomo 822 (ochocientos veintidós) de la sección primera, de fecha 23 (veintitrés) de octubre de 2007 (dos mil siete).

V.-Que en el inmueble anteriormente descrito se encuentra edificado el Centro de Convenciones y Exposiciones de Mazatlán conocido como **Mazatlán International Center (MIC).**

VI.- Que dentro de sus instalaciones cuenta con los espacios suficientes, para **la pertinente instalación de CODESIN Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa.**

VI.- Que tiene capacidad legal para celebrar este Contrato, sin ningún impedimento jurídico, para arrendar un espacio, en el aludido inmueble y tiene la voluntad de otorgarlo, en arrendamiento en los términos y condiciones que se pactan en el clausulado del presente Contrato.

VII.- Señala como domicilio para efectos de este Contrato, el ubicado en Avenida del Delfín, número 6303, Fraccionamiento Marina Mazatlán, Código Postal 82103, Mazatlán, Sinaloa, México.

Ambas partes se reconocen la personalidad y otorgan su consentimiento para celebrar el presente Contrato, para lo cual convienen en sujetarse al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. LOCALIZACIÓN. - "EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a "EL ARRENDATARIO", un local conformado con tres oficinas, un área de recepción, una bodega y un baño comunitario.

Las áreas antes señaladas se detallan en el anexo "A" que se adjunta al presente y forma parte integral del presente acuerdo de voluntades, las cuales se localizan en el interior del inmueble ubicado en Avenida del Delfín, número 6303, Fraccionamiento Marina Mazatlán, Código Postal 82103, Mazatlán, Sinaloa, México.

Este acuerdo de voluntades incluye en arrendamiento el mobiliario y equipo y los servicios que se describen en el anexo "B"

SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE. - "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL ARRENDATARIO", el inmueble objeto de este Contrato en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en buen estado.

TERCERA. USO DEL INMUEBLE. - Las PARTES, acuerdan que el uso de las oficinas materia del presente contrato, serán para operación, funcionamiento y sede de CODESIN Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa.

"EL ARRENDADOR", se compromete a realizar el uso de las áreas indicadas en la Cláusula Primera conforme al Reglamento Interno del "EL ARRENDATARIO".

Por su parte, "EL ARRENDATARIO" se obliga a brindar todas las facilidades para cumplimentar dicho destino y a no estorbar ni impedir de manera alguna, el uso del inmueble arrendado, a no ser que se deba por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

CUARTA. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. - "EL ARRENDADOR" se obliga a realizar las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en buenas condiciones.

QUINTA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES. - "EL ARRENDATARIO" expresa su conformidad para que "EL ARRENDADOR", lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos de cualquier clase en el inmueble arrendado.

Para la realización de cualquier obra que modifique el inmueble arrendado, "EL ARRENDADOR", se compromete a solicitar por escrito la autorización previa de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDADOR", será propietario de las adaptaciones e instalaciones de los equipos que instale para el debido funcionamiento de las oficinas de la Unidad de Inversiones, y las realizará con sus propios recursos y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de **"EL ARRENDATARIO"**.

SEXTA. SINIESTROS. - **"EL ARRENDADOR"**, no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, conforme en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción VI y demás relativos del Código Civil Federal, solo será responsables en las causas que no se encuentren en los artículos señalados en esta cláusula sexta, y sean imputables **"EL ARRENDADOR"**, teniendo que reparar los daños a **"EL ARRENDATARIO"** en un plazo no mayor de 10 días.

Para el caso de siniestros no imputables a **"EL ARRENDADOR"**, **"EL ARRENDATARIO"** autoriza llevar a cabo, las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de **"EL ARRENDADOR"**, así convenga a sus intereses.

Las PARTES convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se puede seguir utilizando el inmueble, el Contrato quedará rescindido automáticamente.

SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA. - Ambas partes convienen en que la renta del inmueble objeto del presente Contrato, será por la cantidad mensual de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N), más el Impuesto al valor agregado (IVA), misma que se pagará de forma mensual.

Total, metros cuadrados a rentar 64.2 m2 a \$311.52 más IVA.

Las PARTES convienen que este monto permanecerá por el primer año, y que a partir del segundo se incrementará de acuerdo con la inflación que determine el Banco de México con el índice nacional de precios al consumidor (INCP) o bien un indicador similar en caso de desaparecer el (INPC).

OCTAVA. FORMA DE PAGO. - La renta se pagará en mensualidades anticipadas; el pago del precio de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de cinco días naturales contado a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva, previa entrega de factura correspondiente, en el local ubicado en Avenida del

Delfín, número 6303, Fraccionamiento Marina Mazatlán, Código Postal 82103, Mazatlán, Sinaloa, México.

Las comprobantes fiscales que **"EL ARRENDATARIO"** presente a la **"EL ARRENDADOR"**, con motivo del pago del precio de las rentas que ésta efectúe, deberán cumplir con los requisitos que para estos documentos señalan los artículos 29 y 29 A del Código Fiscal de la Federación.

Si las facturas a que se refiere esta Cláusula, no se ajustan a lo antes establecido, la **"EL ARRENDADOR"**, indicará por escrito al **"EL ARRENDATARIO"**, los errores o deficiencias que deberá corregir; y el término que ello implique no implicará responsabilidad alguna para **"EL MUNICIPIO"**.

El pago del precio de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contado a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva, previa entrega del recibo correspondiente.

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO. - La vigencia del presente Contrato será de 2 meses, el cual empezará a partir del 01 de noviembre de 2022, hasta el día 30 de octubre de 2023, dicho plazo será forzoso para las partes.

DÉCIMA. SUBSISTENCIA DEL CONTRATO. - Las PARTES convienen en que el presente Contrato de arrendamiento subsistirá, aun en el caso de que **"EL ARRENDADOR"**, cambie su denominación o que los ocupantes del inmueble cambien de adscripción derivado de cambios internos.

DÉCIMA PRIMERA. RESCISIÓN DEL CONTRATO. - El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la Parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA SEGUNDA. PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN. - A la terminación o rescisión de este Contrato, **"EL ARRENDATARIO"**, cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación, y avisará a **"EL ARRENDADOR"** de la terminación anticipada del contrato, mediante notificación por escrito de manera fehaciente con por lo menos treinta días hábiles de anticipación a la desocupación del inmueble.

DÉCIMA TERCERA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. - "EL ARRENDATARIO", se obliga a devolver el inmueble al ARRENDADOR al término del presente Contrato en buenas condiciones sin menoscabo del deterioro natural causado por el uso.

DÉCIMA CUARTA. DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. - Las PARTES convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá por las disposiciones del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA QUINTA. ENLACES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. - Las PARTES designan como enlaces responsables de la ejecución del presente contrato, a las siguientes:

Por parte del "EL ARRENDADOR", LIC. JUAN ERNESTO MILLÁN PIETSCH
Director General

Por parte del "EL ARRENDATARIO": LIC JOSÉ ALBERTO UREÑA TRUJILLO.
Representante Legal.

DÉCIMA SEXTA. JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN. - Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Mazatlán, Sinaloa, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.


UNA VEZ QUE LAS PARTES LEYERON Y ENTENDIERON EL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD CON EL MISMO, POR LO QUE PARA CONSTANCIA LO SUSCRIBEN Y FORMALIZAN EN ORIGINAL POR DUPLICADO, EN MAZATLÁN, SINALOA, EL DÍA 26 DE OCTUBRE DE 2022, QUEDÁNDOSE UN EJEMPLAR EN PODER DE "EL ARRENDADOR" Y UN EJEMPLAR EN PODER DE "EL ARRENDATARIO", PARA SU DEBIDO SEGUIMIENTO.

"EL ARRENDADOR",

"EL ARRENDATARIO"



LIC. JUAN ERNESTO MILLÁN PIETSCH
DIRECTOR GENERAL DE CODESIN

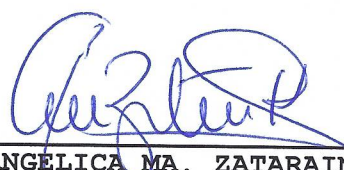


LIC. JOSÉ ALBERTO UREÑA
TRUJILLO.
REPRESENTANTE LEGAL Y
ENLACE

TESTIGOS

"POR EL ARRENDATARIO"

"POR EL ARRENDADOR"



C.P. ANGELICA MA. ZATARAIN HERNANDEZ
DIRECTORA REGIONAL
CODESIN ZONA SUR



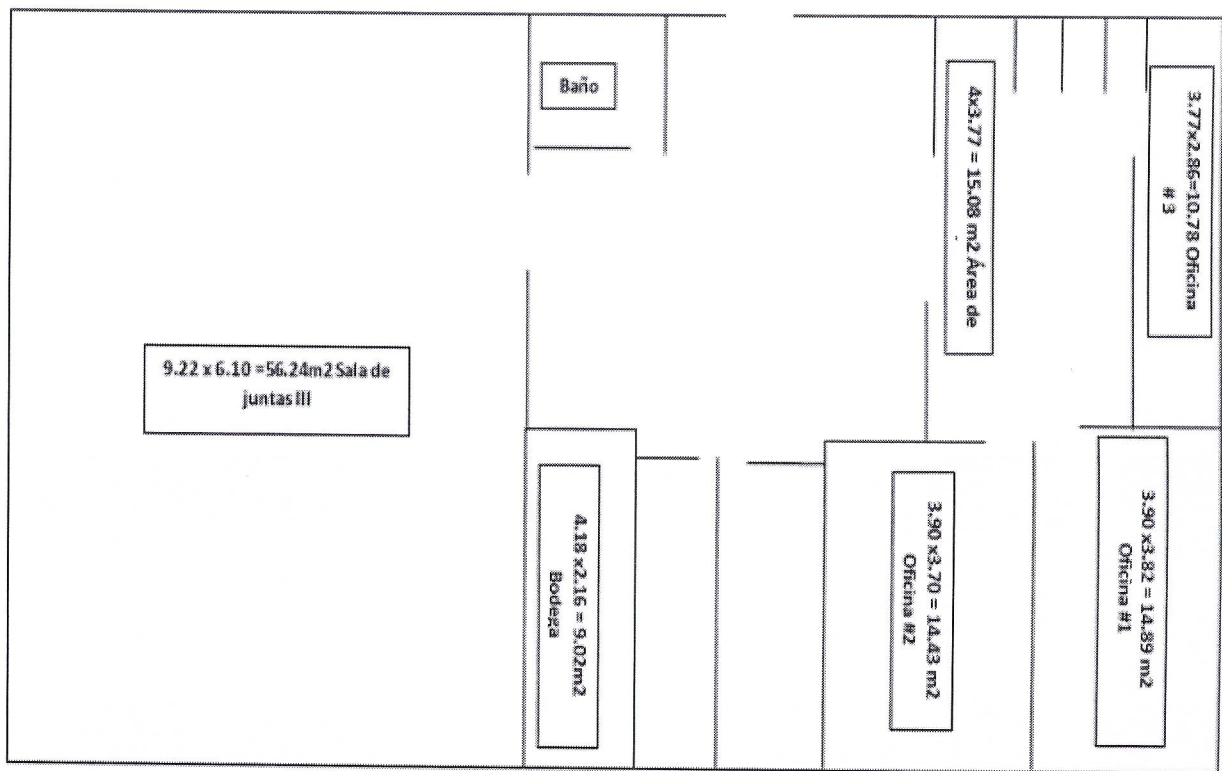
LIC. PAULINA RODRIGUEZ GUTIERREZ
JEFE DE DEPTO. RECURSOS HUMANOS

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE CODESIN CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA, Y FIGLOS NTE 27 CECOMA F/501 (MAZATLÁN INTERNATIONAL CENTER Y/O CENTRO DE CONVENCIONES DE MAZATLAN) SOBRE LAS OFICINAS DE LA UNIDAD DE INVERSIONES DEL MUNICIPIO DE MAZATLAN, EL CUAL CONSTA DE 8 FOJAS UTILES.

ANEXO "A"

ANEXO "A" RELATIVO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBREN POR UNA PARTE CODESIN CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO JUAN ERNESTO MILLÁN PIETSCH; Y POR LA OTRA PARTE, BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIRECCION FIDUCIARIA, POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL EL LICENCIADO JOSE ALBERTO UREÑA TRUJILLO, ACTUANDO POR INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TECNICO DEL FIDEICOMISO FIGLOSNTTE 27 CECOMA F/501, CONOCIDO COMO EL MAZATLAN INTERNATIONAL CENTER Y/O CENTRO DE CONVENCIONES DE MAZATLAN.

Plano del área ubicada en el piso denominado Mezanine, aérea a rentar oficinas del centro de negocios 64.2 m², y área de uso sujeto a su disponibilidad 56.24 m²



ANEXO "B"

ANEXO "B" RELATIVO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBREN POR UNA PARTE CODESIN CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR INGENIERO LICENCIADO JUAN ERNESTO MILLÁN PIETSCH; Y POR LA OTRA PARTE, BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIRECCION FIDUCIARIA, POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL EL LICENCIADO JOSE ALBERTO UREÑA TRUJILLO, ACTUANDO POR INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TECNICO DEL FIDEICOMISO FIGLOSNTTE 27 CECOMA F/501, CONOCIDO COMO EL MAZATLAN INTERNATIONAL CENTER Y/O CENTRO DE CONVENCIONES DE MAZATLAN.

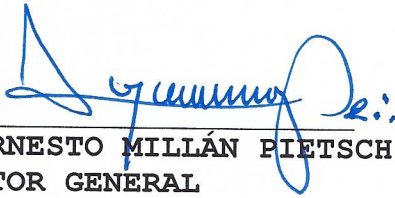
Detalle de mobiliario y equipo incluido, servicios que se tiene derecho e incluidos en el monto de la renta.

NOMBRE COMERCIAL	MAZATLAN INTERNATIONAL CENTER
UBICACIÓN	Av. Del Delfin #6303, Fracc. Marina Mazatlan
NIVEL	Segundo piso o área Mezanine
PRECIO POR MES MAS IVA	\$20.000.00
DEPOSITO EN GARANTIA	NO
MOBILIARIO	
NUMERO DE OFICINAS	3
CREDENZA DE DOS MOBULOS	3
CREDENZA DE UN MODULO	0
ARCHIVERO	1
APARATO TELEFONICO INDIVIDUAL	4
ESCRITORIO SENCILLO	1
MESA DE TRABAJO	2
SILLA DE OFICINA	9
SILLAS PARA RECEPCION	1
EXTINTOR	1
INCLUYE EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	SI
SALA DE JUNTAS 3 DE 25 A 30 PERSONAS CON CAÑON, PANTALLAS, INTERNET Y COMPUTADORA -SUJETO A DISPONIBILIDAD	SI
SALA DE JUNTAS 4 PARA 8 PERSONAS CON PATALLA TV E INTERNET - SUJETO A DISPONIBILIDAD	NO
SALA DE JUNTAS 5 PARA 4 PERSONAS CON PATALLA TV E INTERNET - SUJETO A DISPONIBILIDAD	NO
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	NO
BOTE DE BASURA	SI
BOTE DE BASURA GRANDE	NO
SERVICIOS	
SERVICIOS DE INTERNET	SI
LINEA TELEFONIA (NUMERO TELEFONICO)	SI
SERVICIO DE CONMUTADOR (EXTENSIONES TELEFONICAS)	SI
PAGO ADICIONAL POR CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA	NO
PAGO ADICIONAL POR CONSUMO DE AGUA POTABLE	NO
SERVICIO DE CAFÉ Y AGUA (SOLO OFICINAS SUJETO DISPONIBILIDAD)	NO
SERVICIO DE LIMPIEZA DIARIO	NO
SERVICIO DE VIGILANCIA 24 HORAS	SI
ACCESO 24 HORAS	NO
SERVICIO DE MANTENIMIENTO MENOR	SI
SOPORTE TECNICO EN SISTEMAS	NO
RECEPCION ALTERNA	NO
SERVICIO DE ELEVADOR	NO
SERVICIO DE MONTACARGAS	NO
SANITARIO PRIVADO	NO
SANITARIOS DE USO COMUN	SI


LEIDO QUE FUE EL PRESENTE ANEXO "A" Y "B" DEL CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO ALCANCE Y FUERZA LEGAL, LO FIRMAN ANTE LOS TESTIGOS DE ASISTENCIA POR CUADRUPLICADO, A LOS 26 DIAS DE OCTUBRE DEL 2022.

"EL ARRENDATARIO"

"EL ARRENDADOR"



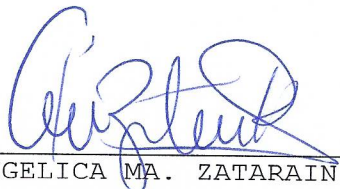
LIC. JUAN ERNESTO MILLÁN PIETSCH
DIRECTOR GENERAL


LIC. JOSE ALBERTO UREÑA TRUJILLO
REPRESENTA LEGAL Y ENLACE

TESTIGOS

"POR EL ARRENDATARIO"

"POR EL ARRENDADOR"



C.P. ANGELICA MA. ZATARAIN HERNANDEZ
DIRECTORA REGIONAL
CODESIN ZONA SUR



LIC. PAULINA RODRIGUEZ GUTIERREZ
JEFE DE DEPTO. RECURSOS HUMANOS

X