

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte Ana Margarita, María Lucía, Luís Fernando y Mario Salvador todos de apellidos Pérez Hurtado, representados en este acto por la señora Margarita María Hurtado Valenzuela y a quienes en lo sucesivo se les denominará "Los Arrendadores" y por otra parte comparece el CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA, representada en este acto por su apoderado legal JUAN ERNESTO MILLAN PIETSCH, a quien se le denominará "La Arrendataria", quienes se sujetarán al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

1).- Declaran "Los Arrendadores":

A) Que tienen capacidad jurídica para celebrar el presente contrato, y que la señora Margarita María Hurtado Valenzuela es apoderada legal de Ana Margarita, María Lucía, Luís Fernando y Mario Salvador todos de apellidos Pérez Hurtado, tal como lo acredita con la escritura pública número 16,489, volumen cuadragésimo tercero, de fecha 08 de junio de 2011 pasada ante la del Lic. José Cliserio Arana Murillo notario público número 171 con ejercicio y residencia en el municipio de Guasave, Sinaloa

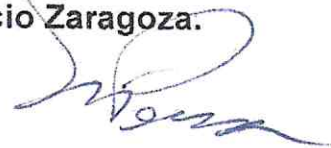
B) Siguen declarando "Los Arrendadores", que son de nacionalidad mexicana, mayor de edad y que son copropietarios de un bien inmueble consistente en una Finca Urbana, ubicada en calle Zaragoza número 444 norte, de esta ciudad, con superficie total de 699.92 metros cuadrados, y en el cual se encuentra construido el edificio denomina edificio "San Isidro", el cual se encuentra dividido en locales comerciales, finca que cuenta con las siguientes medidas y colindancias;

Al Norte: Mide 33.33 metros y colinda con solar número 8 de la manzana 20 del fraccionamiento de Guillermo bunker y compañía, propiedad que es o fue de Juan Medina;

Al Sur: Mide 33.33 metros y colinda con callejón Domingo Rubí;

Al Oriente: Mide 21.00 metros y colinda con solar número 9 de la manzana de su ubicación, propiedad que es o fue de Gustavo Torres;

Al Poniente: Mide 21.00 metros y colinda con calle Ignacio Zaragoza.



C) Siguen declarando **"Los Arrendadores"** que vienen acreditando la propiedad que ostentan sobre el citado inmueble con los siguientes documentos:

1.- Escritura pública número 4070 del protocolo a cargo del notario público número 64 en el Estado de Sinaloa, **Lic. José Antonio Hernández Barraza**, inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio de esta localidad bajo la inscripción número 46, del libro 327, sección primera.

2.- Escritura pública número 6168 del protocolo a cargo del notario público número 64 en el Estado de Sinaloa, **Lic. José Antonio Hernández Barraza**, inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio de esta localidad bajo la inscripción número 71, del libro 8, sección primera.



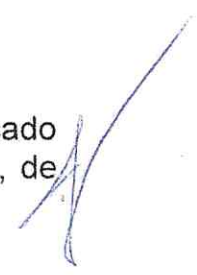

3.- Escritura pública número 6272 del protocolo a cargo del notario público número 64 en el Estado de Sinaloa, **Lic. José Antonio Hernández Barraza**, inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio de esta localidad bajo la inscripción número 119, del libro 454, sección primera.

4.- Escritura pública número 10882, de fecha 13 de noviembre de 2006, del protocolo a cargo del **Lic. José Cliserio Arana Murillo**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la inscripción número 149 del libro 742 de la sección primera.

D) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento respecto de los locales comerciales marcados con los **números 3, 4 y 5 de la planta baja** de la finca descrita en la declaración marcada con el inciso b), los cuales suman una superficie de **124.68 metros**.

E) Que señalan como domicilio para efectos de este contrato el ubicado en la calle Zaragoza número 444, local 1 del edificio San Isidro, col centro, de esta ciudad de los Mochis, Sinaloa.

2).- Declara **"La Arrendataria"**



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 la promoción y desarrollo económico, constituido de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento Interior el cual fue expedido de acuerdo a lo expresado en el artículo 91 de la Ley del 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 apoderado legal tiene facultades para suscribir el presente contrato, de conformidad con la escritura pública número 32,688, volumen CVI centésimo sexto de fecha 28 de febrero del año 2023 a cargo del protocolo de licenciado **RENE GONZALEZ OBESO** notario publico número 156 en el Estado y del Patrimonio Inmobiliario Federal con ejercicio y residencia dentro de la demarcación correspondiente al municipio de Culiacán, Sinaloa.

C) Que señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en Boulevard Pedro Infante número 505 Desarrollo Urbano Tres Ríos de la ciudad de Culiacán, Sinaloa.

D) Que es deseo de su representada, tomar en arrendamiento los locales comerciales marcados con los **números 3, 4 y 5 de la planta baja** de la finca descrita en la declaración marcada con el inciso b), **los cuales suman una superficie de 124.68 metros.**

3).- Declaran las partes

A) Las partes contratantes manifiestan expresamente que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato de arrendamiento.

B) Los contratantes manifiestan que en la celebración del presente acto jurídico no existió dolo, mala fe, violencia o cualquier otro vicio de la voluntad, que pudiera ocasionar la nulidad del mismo.

De acuerdo con lo anteriormente manifestado, ambas partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

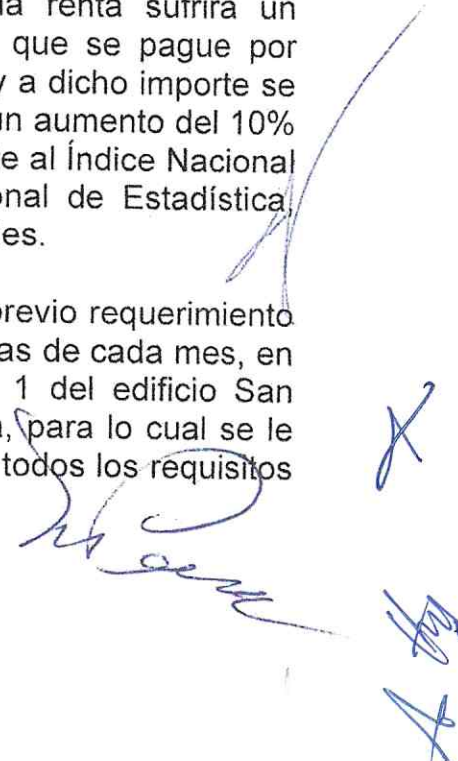
PRIMERA. - "Los Arrendadores" otorgan en arrendamiento a "La Arrendataria", los locales comerciales marcados con **números 3, 4 y 5 de la planta baja** de la finca descrita en la declaración marcada con el inciso b), los cuales suman una superficie de **124.68 metros**.

SEGUNDA.- Ambas partes están de acuerdo en fijar como plazo de vigencia del presente contrato, **el de 1 (uno) año**, iniciando precisamente el **01 de enero del 2024 y concluyendo el día 31 de diciembre del año 2024**, por lo que en este acto "La Arrendataria" renuncia expresamente al plazo que le confiere el artículo 2330 del Código Civil vigente para el Estado de Sinaloa, y aceptando el termino de duración que se establece en el presente contrato, por lo que dicho termino será forzoso para ambas partes contratantes.

TERCERA. - Ambas partes están de acuerdo en fijar como precio de la renta de dichos locales la cantidad de **\$21,543.61 (VEINTIUN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 61/100 M. N.)** mensuales más **I.V.A.**, tomando en cuenta el periodo de duración del presente contrato.

Ambas partes manifiestan su conformidad que, una vez concluida la vigencia del presente contrato, el precio o importe de la renta sufrirá un incremento, para lo cual se tomara como base, el monto que se pague por concepto de renta durante la vigencia del presente contrato y a dicho importe se le deberá aumentar la cantidad que resulte mayor al aplicar un aumento del 10% diez por ciento o el aumento porcentual anual correspondiente al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) más 2 dos puntos porcentuales.

CUARTA. - "La Arrendataria" se obliga a pagar sin previo requerimiento la renta a "Los Arrendadores", dentro de los primeros 10 días de cada mes, en el domicilio ubicado en calle Zaragoza número 444, local 1 del edificio San Isidro, colonia centro, de esta ciudad de los Mochis, Sinaloa, para lo cual se le entregará el recibo correspondiente, el cual deberá contener todos los requisitos fiscales.




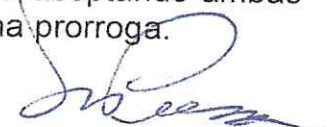
Las partes acuerdan que para el caso de que el importe de la renta no sea pagado en el plazo convenido, es decir en los primeros 10 días de cada mes, el arrendatario pagará adicionalmente a la parte arrendadora, intereses moratorios a razón del **15% mensual**, sobre cada una de las rentas vencidas, hasta la total liquidación de las mismas.

QUINTA. - Ambas partes están conformes en que el pago de la renta será íntegro por meses completos, por lo que **"La Arrendataria"**, se obliga a pagar la renta mensual íntegra, aun en el caso de que no hiciera uso del inmueble objeto de este contrato durante todos los días del mes.

SEXTA.- Ambas partes están de acuerdo en que el uso que se le dará al inmueble de referencia, será para: Oficinas Administrativas de su Empresa, el cual operará bajo el nombre comercial que **"La Arrendataria"** designe en su momento, comprometiéndose **"La Arrendataria"** a no destinarlo para otro fin distinto, en el entendido de que si **"La Arrendataria"**, le da a la finca motivo del presente contrato un uso distinto, a especificado en la presente cláusula, esto será causa suficiente para que **"Los Arrendadores"** de por rescindido el presente contrato.

SÉPTIMA. - **"La Arrendataria"** se obliga sin previo requerimiento, a hacer entrega del inmueble objeto del presente contrato, libre del cualquier adeudo y en las condiciones en que lo recibe, en la misma fecha de vencimiento del mismo, o sea a mas tardar el **día 31 de diciembre del año 2024**, ello de acuerdo a lo estipulado por el artículo 2295 de el Código Civil para el Estado de Sinaloa. En la inteligencia que, si el contrato no es renovado por las partes, **"La Arrendataria"** como pena convencional se obliga en este acto a que durante todo el tiempo que siga en posesión del inmueble fuera de la vigencia de este contrato, pagará a **"Los Arrendadores"** la cantidad que resulte del doble de la renta vigente en ese momento.

OCTAVA. - En este acto **"La Arrendataria"** renuncia de manera expresa al derecho de prorroga legal que le confiere el artículo 2367 del Código Civil del Estado de Sinaloa, por lo que ambas partes convenían en que, el presente contrato solamente será prorrogado por voluntad de **"Los Arrendadores"**, y para que este surta sus efectos, se deberá pactar por escrito aceptando ambas partes las prorroga y los términos que se establezcan en dicha prorroga.



NOVENA. - Ambas partes acuerdan que serán a cargo de "**La Arrendataria**" todos los gastos necesarios para el uso del inmueble arrendado, tales como los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono y todo gasto necesario para la conservación, mantenimiento y cuidado del mismo.





DÉCIMA. - La parte arrendataria no pondrá por ningún motivo hacer modificación alguna al local comercial objeto del presente contrato, sin previo consentimiento expreso y por escrito que le confiera la parte arrendadora.

Así mismo se acuerda por ambas partes contratantes, en que absolutamente todas las mejoras que se haga al inmueble por parte de "**La Arrendataria**" quedarán a beneficio del inmueble arrendado y no tendrá derecho alguno a cobrarlas a "**Los Arrendadores**" ni aun cuando se trate de las mejoras que se indican en el artículo 2305 del Código Civil vigente para el Estado de Sinaloa, a cuyas estipulaciones en este acto renuncia expresamente "**La Arrendataria**".

DECIMA PRIMERA. - "**La Arrendataria**" se obliga a obtener de las autoridades competentes, todos los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la operación y funcionamiento del negocio, para efectos de lo anterior, "**Los Arrendadores**" se obligan a proporcionar toda la documentación necesaria como es: copia de título de propiedad, boleta de predial actualizada, último recibo pagado de agua, luz y teléfono.

DÉCIMA SEGUNDA. - "**La Arrendataria**", en este acto se obliga a no traspasar o subarrendar, toda o en partes la finca motivo del presente contrato, y únicamente podrá hacerlo con el consentimiento expreso de la parte "**Arrendadora**".

DÉCIMA TERCERA.- "**La Arrendataria**", se obliga a entregar a la firma del presente contrato, como garantía de su cumplimiento, la cantidad de **\$0.00 (CERO PESOS 00/100 M. N.)** mas I.V.A., el cual será destinado para el pago de los daños que se ocasionen con el uso de la finca motivo del presente contrato, y de las deudas que se generen y que no sean cubiertas por "**La Arrendataria**", tales como agua potable, energía eléctrica, teléfono y otros que el arrendatario



no haya cubierto, en el entendido de que dicha garantía será devuelta a "**La Arrendataria**", un después de terminado el presente contrato de arrendamiento, y siempre que no existan las deudas o los daños que se mencionan.

DÉCIMA CUARTA. - Ambas partes convenían en que "**La Arrendataria**", pagará por concepto de penalización, lo correspondiente a 1(unos) mes de renta, para el caso de que el presente contrato sea rescindido anticipadamente por rescisión del arrendatario.

DÉCIMA QUINTA. - Ambas partes convenían en que para el caso de que el arrendatario necesite poner anuncios y publicidad de su negocio, este solo podrá utilizar los cristales que corresponden al local objeto del arrendamiento, siempre y cuando no afecten con la imagen del edificio, así mismo no podrá utilizar la fachada del edificio para colocar dichos anuncios.

DÉCIMA SEXTA. - "**La Arrendataria**" renuncia a el derecho de el tanto que le confieren los artículos 2186, 2187 y 2329 de el Código Civil vigente en el Estado, para el caso de que "**Los Arrendadores**" al finalizar este contrato quieran vender la finca objeto de este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - Así mismo "**La Arrendataria**" se obliga a no hacer uso parcial o total de la azotea situada en el techo del edificio donde se encuentra ubicado el local comercial materia del presente contrato, sin autorización previa por escrito y/o expresa por parte de "**La Arrendadora**", es decir esta estrictamente prohibido el uso de dicha área por parte de "**La Arrendataria**".

DECIMA OCTAVA. - "**La arrendataria**" se obliga a realizar las reparaciones de poca importancia, pero necesarias que sean causadas por las personas que hagan uso cotidiano del local comercial materia del presente contrato, lo anterior con fundamento en el artículo 2326 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado de Sinaloa.

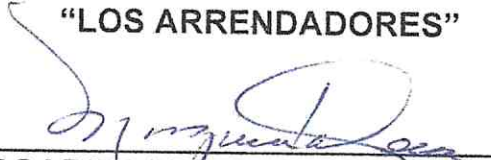
DECIMA NOVENA.- Para efectos de el cumplimiento de las partes de las obligaciones contraídas en este contrato de arrendamiento, así como para los efectos de emplazamiento a juicio por alguna controversia judicial que llegare a suscitarse, las partes señalan como sus domicilios convencionales los indicados en el capítulo de declaraciones, los cuales subsistirán durante toda la vigencia

de este contrato independientemente de su domicilio presente o futuro, y para el caso de que varíe o cambien tales domicilios designados en párrafos anteriores lo deberán notificar de manera expresa y por escrito a la otra parte contratante.


VIGECIMA. - "La Arrendadora", no es responsable de la seguridad de los bienes muebles y/o material de trabajo que introduzca **"La Arrendataria"** en el inmueble arrendado, así como de cualquier daño que estos sufran durante el uso del local comercial objeto del presente contrato.

Leído el presente contrato por las partes que lo otorgan y enterados del valor y alcance del contenido de este, lo firman y ratifican en dos tantos originales en la ciudad de los Mochis, Sinaloa el día **01 de enero de 2024**, ante la presencia de los testigos que se indican.


"LOS ARRENDADORES"


SRA. MARGARITA MARIA HURTADO VALENZUELA
EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE ANA MARGARITA,
MARIA LUCIA, LUIS FERNANDO Y MARIO SALVADOR
TODOS DE APELLIDOS PÉREZ HURTADO

"LA ARRENDATARIA"


JUAN ERNESTO MILLAN PIETSCH
APODERADO LEGAL
CONSEJO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE SINALOA

TESTIGOS


ALBERTO CRUZ SOTO
DIRECTOR REGIONAL ZONA NORTE


KENIA SUGÉY REYES