

EN LA CIUDAD DE LOS MOCHIS, SINALOA, EL DÍA 01 DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2017 COMPARECIERON, POR UNA PARTE LA SEÑORA MARIA HORTENSIA CHAVEZ BELTRAN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA ARRENDADORA”, Y POR OTRA PARTE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION DE AHOME SINALOA, REPRESENTADO POR EL ARQUITECTO LUIS CARLOS LARA DAMKEN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA ARRENDATARIA”, AMBOS CON CAPACIDAD DE GOCE Y EJERCICIO PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, Y QUIENES MANIFIESTAN QUE TIENEN CONCERTADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, QUE FORMALIZAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES

A).- MANIFIESTA LA SEÑORA MARIA HORTENSIA CHAVEZ BELTRAN, SER PROPIETARIA DEL EDIFICIO DENOMINADO “PLAZA REAL” UBICADO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES TENOCHTITLAN Y NIÑOS HEROES, DE ESTA CIUDAD DE LOS MOCHIS, SINALOA, EL CUAL ESTA COMPUESTO DE 16 LOCALES COMERCIALES Y ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRAN LOS LOCALES COMERCIALES IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 12 (DOCE) ,13 (TRECE) Y 14 (CATORCE), QUE SON EL DEL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

B).- “LA ARRENDADORA” MANIFIESTA QUE TIENE LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES NUMERO 12 (DOCE) ,13 (TRECE) Y 14 (CATORCE) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, ESTO POR SER LA LEGITIMA PROPIETARIA Y POR CONSIGUIENTE SE ENCUENTRA FACULTADA PARA CONCEDER EL USO Y GOCE DE LOS MISMOS A “EL ARRENDATARIO”.

C).- DECLARA “LA ARRENDADORA” QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMENES, VICIOS OCULTOS, LITIGIOS Y CUALQUIER OTRA SITUACIÓN QUE NO PERMITIERA CUMPLIR CON EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. POR LO QUE LO ENTREGA A LA ENTERA SATISFACCIÓN DE “EL ARRENDATARIO” Y GARANTIZA EL USO Y GOCE PACÍFICO DEL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.

D).- POR SU PARTE DECLARA “EL ARRENDATARIO”. EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION DE AHOME SINALOA, REPRESENTADO POR EL ARQUITECTO LUIS CARLOS LARA DAMKEN, SER UNA DEPENDENCIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE AHOME.

E).- SIGUE DECLARANDO “EL ARRENDATARIO”. EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION DE AHOME SINALOA, REPRESENTADO POR EL ARQUITECTO LUIS CARLOS LARA DAMKEN, QUE TIENE INTERES EN ADQUIRIR EN ARRENDAMIENTO LOS LOCALES COMERCIALES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

F)- CONTINÚA DECLARANDO **"EL ARRENDATARIO"**. EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION DE AHOME SINALOA, REPRESENTADO POR EL ARQUITECTO LUIS CARLOS LARA DAMKEN, QUE CONOCE EL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO, Y RECONOCE LAS BUENAS CONDICIONES DE USO Y PRESENTACIÓN, HIGIENE Y SALUBRIDAD EN QUE EL MISMO SE ENCUENTRA.

G).- QUE EXPUESTO Y ACEPTADO LO ANTERIOR AMBAS PARTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

### CLAUSULAS

---PRIMERA.- LA SEÑORA MARIA HORTENSIA CHAVEZ BELTRAN, EN SU CALIDAD DE **"LA ARRENDADORA"**, OTORGA EN ARRENDAMIENTO A EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION DE AHOME SINALOA, REPRESENTADO POR EL ARQUITECTO LUIS CARLOS LARA DAMKEN, EN SU CARÁCTER DE **"EL ARRENDATARIO"**, LOS LOCALES COMERCIALES MARCADOS CON EL NÚMERO 12 ,13 Y 14 UBICADOS EN EL EDIFICIO DENOMINADO **"PLAZA REAL"** DE LA ESQUINA QUE FORMAN LAS CALLES TENOCHTITLAN Y NIÑOS HEROES, DE ESTA CIUDAD DE LOS MOCHIS, SINALOA.

---SEGUNDA.- CONVIENEN LAS PARTES EN ESTABLECER QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE ESTE CONTRATO ES COMPRENDIDO A PARTIR DEL DÍA 1 (UNO) DE ENERO DEL AÑO 2017 Y CON VENCIMIENTO EL DÍA 31 (TREINTA Y UNO) DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE), RENUNCIANDO **"EL ARRENDATARIO"**, A LA PRORROGA LEGAL Y A LA TÁCITA RECONDUCCIÓN. EN CASO DE QUERER DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO DEBERA NOTIFICAR AL ARRENDADOR CON 45 DIAS DE ANTICIPACIÓN.

---TERCERA.- LAS PARTES FIJAN COMO PRECIO DEL ARRENDAMIENTO PARA EL PRIMER AÑO LA CANTIDAD DE **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A), Y CUYA PENSIÓN RENTÍSTICA SE OBLIGA A PAGAR **"EL ARRENDATARIO"**, EN FORMA ADELANTADA DENTRO DE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DIAS DE CADA MES, MEDIANTE DESPOSITOS BANCARIOS A LA CUENTA DE CHEQUES 60530945342 DE BANCO SANTANDER MEXICO, S.A., EN LA INTELIGENCIA DE QUE TODA MENSUALIDAD SERÁ PAGADA ÍNTEGRAMENTE, AÚN CUANDO **"EL ARRENDATARIO"** OCUPE EL INMUEBLE SOLO PARTE DE UN MES. ASIMISMO, **"EL ARRENDATARIO"** SE COMPROMETE Y SE OBLIGA A ENVIAR AL CORREO GIBARRA@SANMARTIN.COM.MX CADA FICHA DE DEPOSITO O AL TELEFONO 01(667)7165939 EXT 1051, ESTO A MAS TARDAR EL DIA SIGUIENTE AL QUE EFECTUE EL CITADO DEPOSITO BANCARIO.



---CUARTA.- TAMBIÉN CONVIENEN AMBAS PARTES EN PRECISAR QUE DURANTE EL TIEMPO QUE “EL ARRENDATARIO” OCUPE EL INMUEBLE ARRENDADO, EL PRECIO DE LA PENSIÓN RENTÍSTICA SE INCREMENTARÁ CADA DÍA 1 (UNO) DE ENERO DE CADA AÑO CONFORME A LA INFLACION QUE HAYA MARCADO EL BANCO DE MEXICO, RESPECTO A CADA AÑO NATURAL INMEDIATO ANTERIOR.

---QUINTA.- “EL ARRENDATARIO”, SE COMPROMETE Y SE OBLIGA A NO ESTACIONAR AUTOS PROPIOS EN EL ESTACIONAMIENTO DE LA PLAZA DONDE SE ENCUENTRA EL LOCAL COMERCIAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO, YA QUE DICHOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SON DE USO EXCLUSIVOS PARA LOS CLIENTES.

---SEXTA.- “EL ARRENDATARIO”, SE OBLIGA A CONTINUAR USANDO EL INMUEBLE ARRENDADO EXCLUSIVAMENTE PARA OFICINAS.

---SEPTIMA.- “EL ARRENDATARIO” NO ESTA AUTORIZADO A SUBARRENDAR NI PARCIAL NI TOTALMENTE EL LOCAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO.

---OCTAVA.- “EL ARRENDATARIO”, A SU VEZ, TAMBIÉN SE OBLIGA A LO SIGUIENTE:

- 1.- A PAGAR PUNTUALMENTE LA RENTA ESTIPULADA.
- 2.- A PAGAR INTEGRA TODA LA MENSUALIDAD A UN CUANDO SOLO OCUPE LA FINCA POR MENOS DEL MES, NO OBSTANTE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 2323 DEL CÓDIGO CIVIL.
- 3.- A OCUPAR PERSONALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO Y A DESTINARLO EXCLUSIVAMENTE PARA OFICINA.
- 4.- A CUBRIR EL IMPORTE DE LAS REPARACIONES QUE REQUIERA EL INMUEBLE POR RAZÓN DE LOS ACTOS U OMISIONES SUYOS O DE TERCERAS PERSONAS.
- 5.- A OBTENER PREVIAMENTE POR ESCRITO LA CONSIGUIENTE LICENCIA POR PARTE DE “LA ARRENDADORA” PARA REALIZAR CUALESQUIER OBRA, LAS CUALES QUEDARAN EN TODO CASO Y SALVO PACTO EN CONTRARIO, EN BENEFICIO DE LA FINCA Y SIN COSTO ALGUNO PARA “LA ARRENDADORA”
- 6.- A NO RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO NI BAJO NINGÚN TITULO A CUYO EFECTO RENUNCIA LOS BENEFICIOS QUE LO CONCEDEN LOS ARTÍCULOS 2339 Y 2384 DEL ALUDIDO CÓDIGO CIVIL.
- 7.- A DEVOLVER EL LOCAL ARRENDADO AL CONCLUIR LA VIGENCIA, AL RESCINDIRSE O TERMINARSE EL PRESENTE CONTRATO, EN LAS MISMAS BUENAS CONDICIONES QUE RECIBE AL MOMENTO DE FIRMAR EL MISMO.

---NOVENA.- DE MANERA EXPRESA CONVIENEN LOS CONTRATANTES EN QUE SE REPUTARAN COMO OBRAS DE LAS QUE DEBEN QUEDAR EN BENEFICIO DEL LOCAL COMERCIAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO, LAS

INSTALACIONES DE ALUMBRADO, VENTANERÍA, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y CLIMA ARTIFICIAL QUE HICIERE **"EL ARRENDATARIO"**, SIENDO ESTE RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A **"LA ARRENDADORA"** POR EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA ESTIPULACIÓN.

---DECIMA.- CONVIENEN LAS PARTES EN ESTABLECER QUE **"EL ARRENDATARIO"** SE OBLIGA A REALIZAR LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA EL INMUEBLE (LOCAL), Y ASIMISMO SE ACUERDA QUE EN EL SUPUESTO DE QUE EL MISMO DESEARE REALIZAR ALGUNA MODIFICACIÓN O MEJORA EN EL INMUEBLE DEBERÁ PREVIAMENTE COMUNICAR POR ESCRITO A **"LA ARRENDADORA"**, PRECISANDO EN LO QUE CONSISTIRÁN DICHAS MEJORAS O MODIFICACIONES, Y SOLO EN EL SUPUESTO DE QUE ÉSTA ÚLTIMA LO AUTORICE POR ESCRITO PODRÁN REALIZARSE, EN LA INTELIGENCIA DE QUE DICHAS MEJORAS O MODIFICACIONES QUEDARÁN A FAVOR DEL INMUEBLE SIN QUE POR ELLO **"LA ARRENDADORA"** TENGA OBLIGACIÓN DE PAGAR RESTITUCIÓN O INDEMNIZACIÓN ALGUNA A **"EL ARRENDATARIO"**, O EN SU DEFECTO SERÁN SUPRIMIDAS A ELECCIÓN DE **"LA ARRENDADORA"**, QUIEN PODRÁ EXIGIR QUE SE LE ENTREGUE EL LOCAL ARRENDADO EN LAS CONDICIONES EN QUE LA RECIBIÓ INICIALMENTE **"EL ARRENDATARIO"**.

---DECIMA PRIMERA.- TOMANDO EN CUENTA QUE **"EL ARRENDATARIO"**, RECIBE EN ESTE ACTOS EN PERFECTAS CONDICIONES DE USO Y DE PRESENTACIÓN EL INMUEBLE ARRENDADO, SE EXONERA A **"LA ARRENDADORA"**, DE TODA RESPONSABILIDAD DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DEMÁS QUE SE OCASIONEN CON MOTIVO DE INCENDIOS, CORTOS CIRCUITOS, INUNDACIÓN, TERREMOTO, CICLÓN, VANDALISMO O CUALQUIER OTRO SINIESTRO QUE LLEGARE A SUCEDER EN EL INMUEBLE ARRENDADO.

---DECIMA SEGUNDA.- ACUERDAN AMBAS PARTES QUE LOS PAGOS POR EL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO, AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO Y DEMÁS SERVICIOS CON QUE CUENTA EL INMUEBLE ARRENDADO SERAN A CARGO DE **"EL ARRENDATARIO"**, QUIEN ESTE A SU VEZ SE COMPROMETE A ENTREGAR A **"LA ARRENDADORA"** LOS ÚLTIMOS RECIBOS CUBIERTOS DE PAGO DE TODOS LOS SERVICIOS DEL ULTIMO MES QUE OCUPÓ EL CITADO INMUEBLE ARRENDADO.

---DECIMA TERCERA.- TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS PROPIEDAD RAÍZ, PAVIMENTACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO Y LOS QUE SE DERIVEN POR LA PROPIEDAD DE LA FINCA ARRENDADA CONTINUARAN POR CUENTA DE **"LA ARRENDADORA"**.

---DECIMA CUARTA.- SE OBLIGA **"EL ARRENDATARIO"**, A ENTREGAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN PERFECTAS CONDICIONES DE USO Y DE BUENA PRESENTACIÓN.



---DECIMA QUINTA.- ACUERDAN LAS PARTES QUE EN EL SUPUESTO DE QUE **"EL ARRENDATARIO"** DESEARA DESOCUPAR EL LOCAL COMERCIAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, SE OBLIGA A DAR AVISO **"LA ARRENDADORA"**. CON 45 DÍAS DE ANTICIPACION A LA FECHA QUE PROGRAMARE PARA DESOCUPARLO.

---DECIMA SEXTA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN ESTABLECER QUE EN CASO DE QUE **"EL ARRENDATARIO"**, INCUMPLA CON SU OBLIGACIÓN DE PAGAR LA PENSIÓN RENTÍSTICA EN LOS TERMINOS PACTADOS EN EL PRESENTE CONTRATO, SE OBLIGA A PAGAR A **"LA ARRENDADORA"**. POR CONCEPTO DE PENA, UN INTERÉS DEL 3% (TRES POR CIENTO) DIARIO SOBRE EL MONTO DEL ADEUDO HASTA SU PAGO TOTAL.

---DECIMA SEPTIMA.- SE OBLIGA **"EL ARRENDATARIO"**, A NO INTRODUCIR SUSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS, INFLAMABLES Y DEMÁS QUE AFECTEN EL INMUEBLE Y LO PONGAN EN PELIGRO DE DAÑO O DETERIORO ANORMAL.

---DECIMA OCTAVA.- CONVIEN LAS PARTES EN ESTABLECER QUE EN CASO DE QUE **"EL ARRENDATARIO"**, INCUMPLA CON EL PAGO DE DOS MENSUALIDADES RENTÍSTICAS DARÁ LUGAR A LA RESCISIÓN Y/O TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO Y A LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE Y DEMÁS CONSECUENCIAS LEGALES CORRESPONDIENTES.

---DECIMA NOVENA.- TOMANDO EN CONSIDERACIÓN DE QUE EL EDIFICIO DONDE SE ENCUENTRA EL LOCAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO, ES CONSIDERADO MERAMENTE COMERCIAL, ES POR LO QUE **"EL ARRENDATARIO"**, SOLO PODRA INSTALAR UN UNICO ANUNCIO CON LAS SIGUIENTES DIMENSIONES: 4.50 MTS. DE LA LARGO POR 64 CENTIMETROS DE ALTO, ESTO EN UNA CAJA PERFIL 1 ¼ (3.175 cm) CALIBRE 18 BASTIDOR CON LONA TIPO BANNERS.

---VIGESIMA.- ACUERDAN AMBAS PARTES, QUE SERÁN CAUSA DE RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, ADEMÁS DE LAS ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE SINALOA, LAS SIGUIENTES:

- 1.- LA MUERTE DEL ARRENDADOR O DE LOS ARRENDATARIOS.
- 2.- LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE, POR CUALQUIER MOTIVO.
- 3.- EL HECHO DE QUE **"EL ARRENDATARIO"** NO OCUPE PERSONALMENTE LA FINCA OBJETO DE ARRENDAMIENTO.
- 4.- SI **"EL ARRENDATARIO"** DEJA DE PAGAR MAS DE DOS RENTAS CONSECUTIVAS.
- 5.- SI **"EL ARRENDATARIO"** MODIFICA EL USO DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE **"LA ARRENDADORA"**.

---VIGESIMA PRIMERA.- **“EL ARRENDATARIO”** RENUNCIA EXPRESAMENTE, MEDIANTE ESTA CLÁUSULA AL DERECHO DEL TANTO Y DE PREFERENCIA A QUE SE REFIERE EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE SINALOA, EN EL CASO DE QUE **“LA ARRENDADORA”** DESEARE VENDER EL LOCAL DADO EN ARRENDAMIENTO.


---VIGESIMA SEGUNDA.-PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACIÓN QUE SE DERIVE DEL ARRENDAMIENTO, ASÍ COMO RESPECTO AL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DEL DISTRITO JUDICIAL DE LOS MOCHIS, SINALOA, CON RENUNCIA EXPRESA DE CUALQUIER OTRO FUERO QUE POR RAZON DE SUS DOMICILIOS O CUALQUIER OTRA CAUSA LES PUDIERE CORRESPONDER.

LEÍDO Y EXPLICADO QUE LES FUE A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD CON SU CONTENIDO Y FIRMAN PARA CONSTANCIA.

**“LA ARRENDADORA”**

  
MARIA HORTENSIA CHAVEZ BELTRAN

**“EL ARRENDATARIO”**

  
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION  
DE AHOME SINALOA.  
REPRESENTADO POR EL  
ARQ. LUIS CARLOS LARA DAMKE