

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **NAVES Y ALMACENES DEL PACÍFICO, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. **EUSEBIO GONZÁLEZ CEBALLOS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE INSTRUMENTO SE DENOMINARÁ "**EL ARRENDADOR**" Y POR LA OTRA PARTE EL **INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE SINALOA**, REPRESENTADO POR LA **LIC. KARLA GABRIELA PERAZA ZAZUETA** Y EL **LIC. ARTURO FAJARDO MEJIA**, CONSEJERA PRESIDENTA Y SECRETARIO EJECUTIVO, RESPECTIVAMENTE, DEL CITADO ORGANISMO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDATARIO**", Y A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara "**EL ARRENDADOR**", por conducto de su representante:

- a) Que su representada es una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas, lo cual está contenido en la escritura pública número 4,535 de fecha 02 de diciembre del año 2000, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Armenta Sarmiento, titular de la Notaría Pública número 153 del Estado de Sinaloa e inscrita con el folio mercantil electrónico 23494 *3, de fecha 19 de mayo del 2008 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del municipio de Ahome, ciudad de Los Mochis, Sinaloa.
- b) Que su representante cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente contrato, en términos de la escritura pública citada en la declaración que antecede, las cuales no le han sido revocadas o limitadas de forma alguna.
- c) Que señala como su domicilio para efectos del presente contrato, el ubicado en Blvd. Rosendo G. Castro, número 1950 Oriente, Interior L2, Esquina Playa Las Glorias, Colonia Alejandro Peña, Los Mochis, Sinaloa, con RFC NAP-001202-BD8.
- d) Que derivado de un contrato de comodato de fecha 09 de junio de 2016, en su calidad de Comodatario, ostenta el completo usufructo del inmueble, y como tal cuenta con facultades suficientes para arrendar el bien inmueble localizado en Blvd. Rosendo G. Castro, número 1950 Oriente, Esquina Playa Las Glorias, Colonia Alejandro Peña, Los Mochis, Sinaloa, el cual cuenta con claves catastrales número 300-012-021-004, 005, 009 y 010 con una superficie total de 40,952.32 m2., mismo que en lo sucesivo se denominará como "EL INMUEBLE".
- e) Sobre este terreno se encuentran construidas varias bodegas y oficinas de características diversas, con calles interiores, patios de maniobras, redes de suministros, bardas y/o cerco perimetral y otras obras accesorias, conformando así un "Parque logístico" para el almacenaje y distribución de mercancías, de la cual será arrendada una fracción cuyas características se detallan más adelante.
- f) Que dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, por lo que tiene libre disposición del mismo.

- g) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO" por conducto de sus representantes:

- a) El Instituto Electoral del Estado de Sinaloa, es un Organismo Público Local Electoral, personalidad jurídica y patrimonio propio, dotado de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, en los términos previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Constitución Política del Estado de Sinaloa, la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Sinaloa y demás normatividad vigente en la materia, encargado de la preparación, desarrollo, vigilancia y calificación de los procesos electorales, así como la información de los resultados.
- b) La Licenciada Karla Gabriela Peraza Zazueta, acredita el carácter de Consejera Presidenta del Instituto Electoral del Estado de Sinaloa, a través del nombramiento expedido con fecha 4 de septiembre del 2015 de conformidad al acuerdo INE/CG/811/2015 del el Consejo General del Instituto Nacional Electoral por el que se aprueba la designación de Consejera Presidenta y Consejeras y Consejeros Electorales del órgano superior de dirección del Organismo Público Local Electoral del Estado de Sinaloa de fecha 2 de septiembre de 2015, y como tal conforme a los artículos 148 fracción XIV de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Sinaloa y 11, fracción I del Reglamento Interior del Instituto Electoral del Estado de Sinaloa, con atribución para la celebración del presente contrato.
- c) Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 149, fracción VII de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Sinaloa y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Instituto Electoral del Estado de Sinaloa y, con base en el acuerdo IEE57CG7001/15 de fecha 9 de septiembre de 2015, su Secretario Ejecutivo tiene la facultad de firmar el presente instrumento jurídico, en unión a las atribuciones de la Presidencia de este órgano electoral.
- d) Que cuentan con facultades para suscribir el presente contrato, las cuales no les han sido modificadas ni limitadas de forma alguna.
- e) Que el Instituto Electoral del Estado de Sinaloa, tiene su domicilio legal, en Paseo Niños Héroes No. 352 Int. 2 Colonia Centro, C.P. 80000, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa y que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con el número IEE-150716-TH8.
- f) Conocer el estado físico y jurídico de "EL INMUEBLE" materia del presente contrato.
- g) Que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento respecto de "EL INMUEBLE".

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- CONSENTIMIENTO.- "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" otorgan recíprocamente su consentimiento para la celebración del presente contrato, y se reconocen mutuamente la personalidad que ostentan.

SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quién recibe a la firma del presente contrato, "EL INMUEBLE" localizado en el Blvd. Rosendo G. Castro, número 1950 Oriente, Esquina Playa Las Glorias, Colonia Alejandro Peña, Los Mochis, Sinaloa, y en específico, las bodegas B30, B31, B32 y B33, las cuales cuentan con una dimensión de 20.21 metros de frente y 10.30 metros de fondo, dando una superficie total de 208.16 m2, para uso exclusivo y privado; así como también patio público de maniobras situado frente a la bodega antes citada y 8 cajones de estacionamiento ubicados frente a su bodega debidamente marcados. Convienen "LAS PARTES" que el patio de maniobras, justamente frente a la fracción de la propiedad arrendada, será para uso preferencial de "EL ARRENDATARIO", con la limitante de que no podrá cerrarlo ni bloquearlo para permitir el acceso de vehículos y personas al resto de las demás bodegas.

TERCERA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" pagará por concepto de renta mensual de "EL INMUEBLE", la cantidad de \$13,500.00 (Trece mil quinientos pesos 00/100 m.n.) más el Impuesto al valor agregado, subsistiendo esta obligación hasta la total desocupación y entrega de "EL INMUEBLE", ya sea judicial o extrajudicialmente.

CUARTA.- CUOTA DE MANTENIMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" pagará por concepto de cuota de mantenimiento y seguridad mensual, la cantidad de \$1,700.00 (Mil setecientos pesos 00/100 m.n.) más el Impuesto al valor agregado, subsistiendo esta obligación hasta la total desocupación y entrega de "EL INMUEBLE", ya sea judicial o extrajudicialmente. Dicha cuota le da los derechos de:

- 1.- Limpieza de su área de estacionamiento exclusiva y área de maniobras.
- 2.- Limpieza de áreas comunes.
- 3.- Mantenimiento a jardines y desmonte.
- 4.- Servicio de vigilancia al exterior de su bodega las 24 horas.
- 5.- Caseta de vigilancia con control de accesos.
- 6.- Monitoreo vía web del exterior de su bodega y consultas de acontecimientos hasta 5 días atrás.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.- "EL ARRENDATARIO" cubrirá el importe de la factura mensual expedida por "EL ARRENDADOR" en efectivo o mediante transferencia electrónica o mediante cheque emitido a nombre de "EL ARRENDADOR", por mensualidades adelantadas, durante los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes en el domicilio de "EL ARRENDATARIO", o en la cuenta bancaria que designe por escrito "EL ARRENDADOR"; Lo anterior, sin necesidad de previo requerimiento o gestión de cobro.

SEXTA.- DEPÓSITO.- Para garantizar el cumplimiento de este contrato, "EL ARRENDATARIO" y el "EL ARRENDADOR", reconocen la existencia de un depósito en garantía por la cantidad de \$15,200.00 (Quince mil doscientos pesos 00/100 m.n.), sirviendo el presente instrumento como el recibo más amplio que en derecho proceda; cantidad que "EL ARRENDADOR" se obliga a devolver a "EL ARRENDATARIO" a la terminación del presente contrato, ya sea de forma ordinaria o anticipada, o de su prorrogación, en su caso, siempre y cuando "EL INMUEBLE" no haya sufrido un deterioro mayor al esperado por el uso normal y del paso del tiempo, o que no existan adeudos pendientes con los servicios públicos contratados, tales como agua, electricidad, teléfono, etc.



SÉPTIMA.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.- "LAS PARTES" convienen que el presente contrato de arrendamiento, tendrá una vigencia de un año forzoso, contada a partir de la fecha de su firma, su vigencia será del 01 de septiembre de 2016 al 31 de agosto de 2017, pudiendo "EL ARRENDATARIO" darlo por terminado en cualquier momento en forma anticipada, sin responsabilidad, dando un aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha en que lo desee dar por terminado, aplicando el mismo plazo si la duración del mismo se vuelve por tiempo indeterminado.

Si una vez vencido el plazo "EL ARRENDATARIO" continua sin oposición en el uso y goce de "EL INMUEBLE", el contrato se entenderá prorrogado por un plazo igual al antes estipulado, y así sucesivamente en el tiempo futuro.

OCTAVA.- DESTINO DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" destinará "EL INMUEBLE" materia del presente contrato, únicamente para oficinas, bodegas y centro de distribución, quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin y sin poder manejar, almacenar o distribuir en "EL INMUEBLE", producto explosivos, contaminantes ni peligrosos que pudieran poder en riesgo a la propiedad o a sus vecinos.

NOVENA.- INCREMENTO.- "LAS PARTES" acuerdan que la renta y la cuota de mantenimiento será incrementada cada año en el mes de septiembre, en un porcentaje que no será menor a la inflación determinada por el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

DÉCIMA.- RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" recibe "EL INMUEBLE" en condiciones de uso, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por la ley, y se compromete a conservarlos en las mismas condiciones, salvo el uso normal.

DÉCIMA PRIMERA.- MANTENIMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" se compromete a cubrir los gastos de reparaciones y de conservación menor de "EL INMUEBLE" objeto del presente contrato, en su interior y que provengan del deterioro causado por el uso normal a que está destinado, y que sea con el fin de mantenerlo en óptimas condiciones de uso. En el caso de que "EL ARRENDATARIO" cause algún daño con sus vehículos, equipos, personal, clientes o visitas, a alguna de las instalaciones o accesorios de "EL INMUEBLE", se compromete a hacer las reparaciones correspondientes; en caso de que una vez notificados los daños, hiciere caso omiso, autoriza a "EL ARRENDADOR" para que este repare, construya o arregle el daño a cuenta y costo de "EL ARRENDATARIO" de manera de conservar la imagen y calidad de las instalaciones. "EL ARRENDADOR" se obliga a cubrir los gastos por reparaciones y conservación mayores como grietas, daños y defectos en el techo, pisos, goteras, filtraciones, tuberías, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, vicios ocultos de construcción y estructura en su interior y exterior, aéreas comunes, etc.

DÉCIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES O MEJORAS.- "EL ARRENDADOR" autoriza a "EL ARRENDATARIO" a realizar las modificaciones y mejoras necesarias, al interior del inmueble, para el buen funcionamiento de las actividades de "EL ARRENDATARIO" en "EL INMUEBLE", siempre y cuando presente un proyecto para su estudio, el cual deberá respetar la planta y estilo arquitectónico del conjunto en general y del local arrendado, quedando prohibida la modificación exterior tal como lo es la fachada, colores, etc. buscando la interacción y homogeneidad visual con el resto de las bodegas. Al término del contrato de arrendamiento quedaran en beneficio de "EL

INMUEBLE" todas aquellas edificaciones y modificaciones que no sean desmontables. En el frente exterior "EL ARRENDADOR" podrá rotular, en pared en la parte alta pintada de blanca, o poner un bastidor con lona, DE DIMENSIONES MAXIMAS 2.44 M. DE LARGO X 1.22 M DE ALTO, sobre la lámina blanca, su logotipo y/o isotipo, solo en el área de su bodega arrendada.

DÉCIMA TERCERA.- PAGO DE PREDIAL Y SERVICIOS.- Será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de las contribuciones prediales de "EL INMUEBLE". Asimismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a hacer los pagos periódicos por los importes de los recibos por servicios de telefonía, agua, energía eléctrica, etc., así como de otros servicios necesarios como control de plagas, recolección de basura o cualquier otro que contrate a su nombre.

DÉCIMA CUARTA.- SEGURO.- "EL ARRENDATARIO" en virtud del presente contrato, se compromete a contratar, por su cuenta, un seguro contra incendio, explosión, terremoto, huracán, o cualquier causa de destrucción por caso fortuito o fuerza mayor, que deberá cubrir la reconstrucción de "EL INMUEBLE"; además que ampare los productos que almacene en "EL INMUEBLE", responsabilidad civil y daños a terceros derivado de sus operaciones.

DÉCIMA QUINTA.- PROTECCIÓN CIVIL.- "EL ARRENDATARIO" en virtud del presente contrato, se compromete a cumplir con las normas y recomendaciones exigidas por Protección Civil del Municipio de Ahome, así como a cumplir y participar en el Programa Interno de Protección Civil que tiene implementado "EL ARRENDADOR" para la seguridad de "EL INMUEBLE" y de todos en él.

DÉCIMA SEXTA.- SIN EFECTOS LOS ACUERDOS VERBALES.- Las convenciones y cláusulas contenidas en el presente contrato dejan sin efectos cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad, por lo que el presente contrato refleja las condiciones y términos en que las partes contratantes desean obligarse.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.- Este contrato sólo podrá ser modificado por acuerdo expreso de las partes que se haga constar por escrito, el cual pasará a formar parte integrante de este instrumento.

DÉCIMA OCTAVA.- CLAUSULA ESPECIFICA DE RESCISION.- En caso de que "EL ARRENDADOR" no cuente con la licencia de uso del suelo o documentación que acredite el uso del suelo para el giro mercantil de oficinas, bodegas y centro de distribución, "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad.

DÉCIMA NOVENA.- CESIÓN.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a no ceder los derechos y obligaciones del presente contrato, salvo la previa autorización otorgada por escrito de "EL ARRENDADOR".

VIGÉSIMA.- ENCABEZADOS.- Las partes acuerdan que los encabezados de cada cláusula son exclusivamente para facilitar su lectura, por lo cual no afectan el significado o interpretación del contenido de cada una de ellas y no producen efectos legales.

VIGÉSIMA PRIMERA.- VALIDEZ.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente Contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato, toda vez, que conocen los alcances del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo lo no previsto en el mismo, "LAS PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de los Mochis, Sinaloa, por lo que renuncian al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA TERCERA.- REGLAMENTO DE CONVIVENCIA.- Con la finalidad de que prevalezca la armonía y el respeto entre "LAS PARTES" y el resto de los arrendatarios, existe un REGLAMENTO DE CONVIVENCIA, el cual "EL ARRENDATARIO" se obliga a leer, firmar y respetar, y forma parte integral de este contrato.

Leído que fue por las partes el presente contrato y enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal, lo aprueban y firman en dos ejemplares el día **01 de septiembre de 2016**.

"EL ARRENDADOR"



NAVES Y ALMACENES DEL PACIFICO, SA DE CV

Representada por el:

SR. EUSEBIO GONZÁLEZ CEBALLOS

"EL ARRENDATARIO"



LIC. KARLA GABRIELA PERAZA ZAZUETA

CONSEJERA PRESIDENTA DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL
ESTADO DE SINALOA.



LIC. ARTURO FAJARDO MEJÍA
SECRETARIO EJECUTIVO