

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL DENOMINADO EN LO SUCESIVO EL "INMUEBLE" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA ANNABELLE GUERRERO PARTIDA EN REPRESENTACIÓN DEL SEÑOR ANDRES FEDERICO AGUIRRE CARO, EN LO SUCESIVO SE LE REFERIRA "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE SINALOA REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. LIC. KARLA GABRIELA PERAZA ZAZUETA, Y C. LIC. ARTURO FAJARDO MEJIA, CONSEJERA PRESIDENTA Y SECRETARIO EJECUTIVO, RESPECTIVAMENTE DEL CITADO ORGANISMO, EN ADELANTE SE LE REFERIRA "EL ARRENDATARIO" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

### DECLARACIONES

- I. Declara "El Arrendador" por conducto de su representante :
  - a) Ser persona física, de nacionalidad mexicana y con capacidad natural y legal suficientes para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento por un Tiempo Determinado (en lo sucesivo el "contrato") y obligarse en los términos del mismo.
  - b) Que es legítimo titular y único propietario del edificio para oficinas ubicada en **Paseo Niños Héroes No. 352 oriente, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa.**
  - c) Que la señora **Annabelle Guerrero Partida**, acredita su personalidad, mediante **Escritura Pública No. 14,107 de fecha 25 de Septiembre del 2009**, pasada ante la fe del **Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167** de la ciudad de Navolato, Sinaloa.
  - d) Que dentro del edificio a que se refiere la declaración anterior y para los efectos de este contrato, de común acuerdo con "El Arrendatario" ha identificado **4 (cuatro)** locales marcados con los número **2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro) y 5 (cinco)** con superficies de **105.27 m2 (ciento cinco metros veintisiete centímetros), 273.50 m2 (doscientos setenta y tres metros cincuenta centímetros), 284.04 m2 (doscientos ochenta y cuatro metros cuatro centímetros) y 303.11 m2 (trescientos tres metros once centímetros)**, respectivamente dando un total de **965.92 m2 (novecientos sesenta y cinco metros noventa y dos centímetros)** (en lo sucesivo "los locales arrendados").
  - e) Que para todos los efectos legales que deriven el presente contrato manifiesta como domicilio convencional el ubicado en **Paseo Niños Héroes No. 352 oriente, Colonia Centro, de esta ciudad de Culiacán, Sinaloa.**

- f) Sigue declarando **"El arrendador"** que es su voluntad otorgar en arrendamiento **"los locales descritos en la declaración d)"**, y para lo cual ha efectuado todos los tramites y obtenido todas las autorizaciones que en su caso se hicieron necesarias para la celebración válida y legal de este instrumento.

**II. Declara "El Arrendatario" a través de sus Representantes legales Lic. Karla Gabriela Peraza Zazueta y Lic. Arturo Fajardo Mejía:**

- a) Que 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) A su vez, 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 04 de Septiembre del 2015 de conformidad al acuerdo INE/CG/811/2016 del 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 02 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) De igual forma el **Lic. Arturo Fajardo Mejía** acredita el carácter de Secretario Ejecutivo del Instituto Electoral del Estado de Sinaloa con base en el acuerdo IEES7CG7001/15 de fecha 09 de Septiembre del 2015 aprobado por el Consejo General y conforme a 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, tiene la facultad de firmar el presente instrumento jurídico, en unión a las atribuciones de la Presidenta de este órgano electoral.
- d) Que es su voluntad tomar en Arrendamiento los locales que se describen en la Declaración I inciso d) de este contrato.
- e) Que el Instituto Electoral del Estado de Sinaloa señala como su domicilio oficial, el ubicado en **Paseo Niños Héroes no. 352 int 2 Colonia Centro,**

**C.P. 80000 en la ciudad de Culiacán, Sinaloa y que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con el numero IEE-150716-TH8.**

En virtud de lo anterior, las partes del presente convienen en suscribir al presente Contrato de Arrendamiento, sujeto al tenor de las siguientes:

## **C L A U S U L A S**

### **PRIMERA. OBJETO.**

Con estricta sujeción a las estipulaciones del presente contrato, **"El Arrendador"** otorga y entrega en Arrendamiento a **"El Arrendatario"** quien acepta y recibe con tal carácter, **4 (cuatro)** locales para oficinas marcado con los número **2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro) y 5 (cinco)** del edificio ubicado en **Paseo Niños Héroes No. 352 oriente colonia Centro**, de esta ciudad de Culiacán, Sinaloa, y mismos que han quedado debidamente precisados en la Declaración **I Primera inciso (d)** de este Contrato.

Se entregan los locales para uso de oficina en un total de **965.92 m2 (novecientos sesenta y cinco metros noventa y dos centímetros)** en buenas condiciones de uso, estas áreas cuentan con pisos, plafones, lámparas, baños equipados con lavamanos y taza y con espejo extractor e iluminación, además cuenta con sistema de aire acondicionado que opera de forma independiente para cada área.

Que bien entendido entre las partes que **"El Arrendatario"** tendrá derecho a usar **24 (veinticuatro)** cajones de estacionamiento dentro del edificio donde se ubican los **"locales arrendados"**, cuya asignación efectuará **"El Arrendador"** en la fecha de entrega de **"los locales arrendados"** a **"El Arrendatario"**, así como también **"El Arrendatario"** por este acto acepta que de común acuerdo con los titulares de cada contrato celebrará acuerdos para el mejor funcionamiento del edificio y sus instalaciones en común.

### **SEGUNDA. DESTINO DEL BIEN.**

Expresamente convienen las partes que **"El Arrendatario"** utilizará los inmuebles materia del presente Contrato exclusivamente para destinarlo a oficinas, en la inteligencia de que si el inmueble es utilizado para o en actos contrarios a los fines antes señalados, será causa de rescisión del presente Contrato por culpa imputable a **"El Arrendatario"**.

**"El Arrendatario"** expresamente conviene y acepta que será los únicos y exclusiva responsable por la realización de toda clase de actos ilícitos, así como de todos aquellos actos que sean contrarios a la moral pública y buenas costumbres que se lleven a cabo en **"los locales arrendados"** materia del

presente Contrato, otorgando en este momento el finiquito de responsabilidad civil y penal mas amplio que conforme a derecho o de hecho proceda a favor de "El Arrendador", siendo además esos actos causal de rescisión sin responsabilidad para este último.

### **TERCERA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y SU MODIFICACION.**

"El Arrendatario" pagará a "El Arrendador" o a quien sus derechos represente, por concepto de renta mensual de "los locales arrendados", la suma de \$ **167,142.50 (Ciento sesenta y siete mil ciento cuarenta y dos pesos 50/100 moneda nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda en términos de la ley y su respectiva retención de ISR.

La renta aumentará cada año a partir de la fecha en que se ocupe cada local, según lo que resulte de aplicarse la fórmula siguiente:

a).- Aumentándose al importe de la última renta pagada, el **Índice Inflacionario anual del año vencido** publicado por el Banco de México más 2 puntos.

### **CUARTA. FECHA Y LUGAR DE PAGO.**

La renta mensual que en virtud de este Contrato se pacta, será cubierta y pagada por adelantado por "El Arrendatario", dentro de los primeros **5 (cinco)** días del mes del calendario que corresponde en el domicilio de "El Arrendador", **Paseo Niños Héroes No. 352 oriente, Colonia Centro**, ciudad de Culiacán, Sinaloa, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, o mediante abono a la cuenta **044040080160 de Banamex**, a nombre de **Andrés Federico Aguirre Caro**.

### **QUINTA. MENSUALIDAD FORZOSA.**

Todo mes de arrendamiento le es forzoso a "El Arrendatario", comprometiéndose este último a pagarlo íntegramente aún cuando ocupe o utilice el "local arrendado" por un lapso menor de tiempo.

### **SEXTA. DURACION DEL CONTRATO Y RENUNCIA.**

La vigencia del presente Contrato será por un plazo inicial a partir del **1° de Enero del 2017** y terminará precisamente el día **31 de Diciembre del 2017**, sin necesidad de desahucio, tal como lo previene el artículo 2366 del Código Civil Vigente del Estado de Sinaloa.

En atención a lo dispuesto por los artículos 6 y 1724 del Código Civil Vigente para el Estado de Sinaloa, "El Arrendatario" en forma clara, voluntaria y expresa renuncia a la prórroga legal y a la tácita reconducción a que se refieren el primer

párrafo del artículo 2,367 y el artículo 2,369, respectivamente, del citado ordenamiento legal. En virtud de lo anterior, ambas partes convienen y aceptan que vencido el plazo inicial de duración del presente Contrato, el inmueble materia del mismo sólo podrá otorgarse en arrendamiento mediante la celebración por escrito de un nuevo Contrato de Arrendamiento entre las partes, en el que de común acuerdo establezcan la nueva renta aplicable.

#### **SEPTIMA. OBRAS Y ADAPTACIONES.**

“El Arrendatario” en todo momento durante la vigencia del presente Contrato y siempre que cuente con el previo consentimiento dado por escrito de “El Arrendador”, podrá llevar acabo las obras, inversiones, instalaciones, modificaciones o mejoras en y sobre “Los locales arrendados” que juzgue necesarias o convenientes, así como para que pueda colocar letreros luminosos relativos a su actividad comercial o de servicios, y siempre y cuando en cualquiera de los supuesto obtenga los permisos, licencias ó autorizaciones que correspondan de las autoridades competentes de H. Ayuntamiento de Culiacán, Sinaloa.

Todas las obras, adaptaciones, remodelaciones, instalaciones o cualesquier mejora que se realice sobre “los locales arrendados”, quedará en beneficio del mismo, sin que “El Arrendador”, en su caso, quede obligado a pagar cantidad alguna a favor de “El Arrendatario”.

#### **OCTAVA. PROHIBICION PARA SUBARRENDAR.**

“El Arrendatario” en ningún caso podrán ceder, traspasar u otorgar en subarrendamiento el inmueble objeto del presente Contrato, sin que exista el previo consentimiento otorgado por escrito por parte de “El Arrendador”, en la inteligencia de que en caso de que “El Arrendatario” incumplieren con lo estipulado en la presente Cláusula será causa de rescisión del presente Contrato sin responsabilidad alguna para “El Arrendador”.

#### **NOVENA. GASTOS Y CARGOS POR SERVICIOS.**

Convienen expresamente las partes en que “El Arrendatario” cubrirá a su exclusivo cargo los recibos mensuales por suministro de energía eléctrica, agua potable y servicio telefónico, así como de cualesquier otro servicio público y privado que el inmueble requiera o se le preste por terceros, obligándose en todo caso a “El Arrendatario” a desocupar y entregar “los locales arrendados” libre de cualquier adeudo por tales conceptos, proporcionando a “El Arrendador” copia de los últimos recibos mensuales donde conste que efectivamente fue cubierto el pago de los referidos servicios.

“El Arrendador” cubrirá los gastos de servicio de agua potable y energía eléctrica en áreas comunes del edificio, siempre y cuando no excedan de los \$ 2,000.00 (dos mil pesos 00/100 moneda nacional). Y llegando al acuerdo de que en los



meses que tengan elecciones se dividirá el recibo de acuerdo al porcentaje que tengan rentado dentro del edificio.

**"El Arrendatario"** será responsable de los daños causados a los inmuebles arrendados por causas imputables a ella o a terceros autorizados por ella a usar los inmuebles.

#### **DECIMA. RESPONSABILIDAD CIVIL Y SEGURO.**

**"El Arrendatario"** releva a **"El Arrendador"** de toda clase de responsabilidad civil o penal que pudiera causar **"El Arrendatario"** en **"los locales arrendados"**, por el almacenamiento de productos, maquinaria, equipo, sustancias peligrosas ó contaminantes, etcétera, otorgando en este acto el más amplio finiquito de responsabilidad que conforme a derecho y de hecho proceda a favor de **"El Arrendador"**.

#### **DECIMA PRIMERA. SEGURIDAD DE LOS LOCALES.**

Las partes convienen en que la seguridad de los locales corre por cuenta de **"El Arrendatario"** quedando **"El Arrendador"** libre de toda responsabilidad para el pago de daños y perjuicios que llegaren a ocasionarse en bienes de **"El Arrendatario"** es por eso que **"El Arrendatario"** en este contrato se harán responsable de la contratación de Guardias de Seguridad los cuales laboraran de acuerdo a sus necesidades, quedando exento **"El Arrendador"** de pago alguno por dicho servicio.

#### **DECIMA SEGUNDA. RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

El presente Contrato podrá ser rescindido por **"El Arrendador"** sin culpa o responsabilidad alguna para ella, siempre que **"El Arrendatario"** incurra en cualquiera de los siguientes supuestos o causas:

- I) Por falta de pago puntual y oportuno de una o más mensualidades de renta.
- II) Por destinar el inmueble a un fin distinto al señalado en la Cláusula Segunda de este Contrato.
- III) Por la realización de obras, mejoras, remodelaciones, adaptaciones o instalaciones en y sobre **"los locales arrendados"**, sin el previo consentimiento dado por escrito por parte de **"El Arrendador"**.
- IV) Por subarrendar, ceder o traspasar, total o parcialmente, a terceros **"los locales arrendados"**.

- V) En general, por el incumplimiento a cualesquiera de las obligaciones contenidas en este Contrato.

**DECIMA TERCERA. DEPOSITO.**

En garantía del debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas a su cargo por virtud de este Contrato, **"El Arrendatario"** entrego a **"El Arrendador"** en calidad de depósito una cantidad equivalente a **2 (dos) meses de renta del año 2003**. La cantidad entregada como deposito será reembolsada a **"El Arrendatario"** durante el primer mes posterior al término del contrato siempre y cuando los locales se entreguen en buenas condiciones y los recibos de servicios se encuentren al corriente.

**DECIMA CUARTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES.**

Todos los avisos, notificaciones, solicitudes, autorizaciones, consentimientos y demás comunicaciones que se requiera o se permita dar conforme al presente Contrato, deberán darse por escrito y se considerará que se han dado: **(a)** al tener lugar la entrega personal, o **(b)** en el caso de que se envíen por telex o facsimil, luego de la recepción, por parte del remitente, de una confirmación electrónica de la transmisión, o **(c)** en el caso de que se envíen por correo o mensajería al recibirse.

**DECIMA QUINTA. PENA CONVENCIONAL.**

Si por cualquier razón **"El Arrendatario"** dan lugar a alguna de las causales de rescisión señaladas en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato o bien, incumpliere con cualquier otra obligación que se derive del mismo, **"El Arrendatario"** conviene y se obliga en pagar a **"El Arrendador"**, por concepto de pena convencional, una cantidad equivalente al importe de dos meses de la renta que corresponda al momento del incumplimiento. La pena convencional que aquí se pacta deberá de pagarla a **"El Arrendador"** siempre que no cumpla con las obligaciones en la forma convenida ó por simple retardo en el cumplimiento de estas.

**DECIMA SEXTA.- ANEXOS.-**

Queda convenido entre ambas partes que este contrato deberá sujetarse a revisión y ajuste cuando existiera en un futuro una devaluación o un efecto drástico en la economía del país. Así mismo la parte intermediaria se deslinda de toda responsabilidad que en lo futuro se presentara

**DECIMA SEPTIMA. GASTOS Y DEMAS EROGACIONES EVENTUALES.**

Todos los gastos, honorarios profesionales y demás erogaciones en que incurra **"El Arrendador"** ante el eventual incumplimiento de **"El Arrendatario"** con las obligaciones que le derivan del presente Contrato, serán a cargo exclusivo de esta



última obligándose a reembolsarlos a “El Arrendador” a más tardar el día en que desocupe “los locales arrendados”.

**DECIMA OCTAVA. LEGISLACION APLICABLE.**


En todo lo no previsto en el presente contrato se estará a las disposiciones aplicables del Código Civil Vigente para el Estado de Sinaloa.

**DECIMA NOVENA. TRIBUNALES COMPETENTES.**

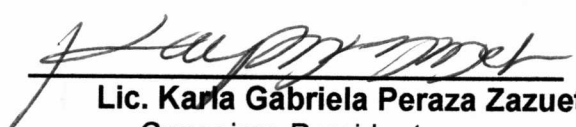
Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa renunciando al fuero de cualquier otro Tribunal que por razón de domicilio o por cualquier otra causa pudiere corresponderles.

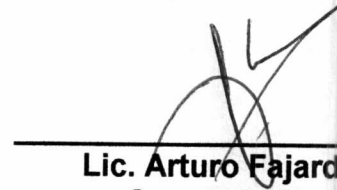
Leído que fue y estando las partes conformes con su contenido y alcance jurídico, lo firman por duplicado en la **Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa a 01 de Enero del 2017**

**“El Arrendador”**

  
\_\_\_\_\_  
**Andrés Federico Aguirre Caro**  
Representado por la **Sra. Annabelle**  
**Guerrero Partida**

**“El Arrendatario”**

  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Karla Gabriela Peraza Zazueta**  
Consejera Presidenta

  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Arturo Fajardo Mejia**  
Secretario Ejecutivo





Testigo



---

**Lic. Martha Beatriz Iñiguez Mendivil**