

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SRA. **MARIA VIRGINIA MURILLO CHISEM**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDADOR", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. **ISMAEL GUADALUPE DIAZ MURILLO** Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO Y ARTE DE MAZATLAN, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. **RAUL RICO GONZALEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- De "**El arrendador**" a través de su representante legal:

- a) Que es legítima propietaria del Inmueble ubicado en Carretera Internacional México-Nogales Km. 1192, con el **Número Oficial 07086**, Colonia Francisco I Madero, C. P. 82060, Mazatlán, Sinaloa, lo cual consta en la Escritura Pública tirada en el protocolo de la Notaria Public a cargo del Lic. Jesus Agustín Noriega Galindo, con ejercicio y residencia en Mazatlán, Sinaloa.
- b) Ser su **Registro Federal de Contribuyentes** y tener su domicilio fiscal y convencional ubicado en
- c) Que es legítima propietaria de la **bodega No. 7086-5A** que consta de una superficie de **643.01** metros cuadrado de bodega los cuales forman parte del Inmueble que se menciona en el Inciso a) de la Declaración I romano, y que se especifica en el anexo 1 del presente contrato.
- d) Que su representado cuenta con capacidad jurídica para celebrar el presente contrato y que cuenta con la personalidad jurídica necesaria para firmar en nombre de su representada, acreditándolo en Escritura Pública número de fecha 2013, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ernesto Milán Aragón, Notario Público número de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

II.- De **"El arrendatario"** a través de su representante legal:

- a) Que su representado cuenta con capacidad jurídica para celebrar el presente contrato y que cuenta con la personalidad jurídica necesaria para firmar en nombre de su representada, acreditándolo en Escritura Pública número 38,183, de fecha 10 de Noviembre del año 2022, pasada ante la fe del Licenciado José Manuel Magallón Osuna, Notario Público número 147 de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa.
- b) Que su representada le ha otorgado poderes tan amplios y suficientes como en derecho procede, para obligarse en los términos en que aquí aparece quiso obligarse en ejercicio de su capacidad jurídica plena, mismo que no le han sido limitados ni revocados, y que consta en la Escritura Pública que se menciona en el Inciso a) de la Declaración II romano.
- c) Ser su **Registro Federal de Contribuyentes IMC050704AY8** y tener su domicilio en Avenida Miguel Alemán, Número 203, Código Postal 82000 en Mazatlán, Sinaloa.
- d) Que su representada se dedica a promover y difundir la cultura y las artes así como promover su enseñanza profesional en el municipio de Mazatlán.
- e) Que es interés de su representado concurrir a la firma del presente instrumento, obligándose en nombre de su representada en los términos consignados en el clausulado del mismo.
- f) Que conforme a la LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES MUEBLES PARA EL ESTADO DE SINALOA, el presente contrato fue adjudicado mediante el procedimiento de Adjudicación mediante tres cotizaciones con acta número 14/2025 por el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Municipal de Cultura, Turismo y Arte de Mazatlán, porque cumple con los requisitos legales, técnicos y económicos, y por lo tanto garantiza el cumplimiento de las obligaciones respectivas.

DECLARADO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN OTORGARSE LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA. OBJETO DIRECTO. Las partes están de acuerdo y, por lo tanto convienen, a través de todas y cada una de las cláusulas pactadas en el presente contrato, en otorgar y tomar en arrendamiento la bodega descrita en el inciso c) de la declaración I romano.

SEGUNDA. PARTES. Son partes en éste contrato, las siguientes:

"El arrendador": MARIA VIRGINIA MURILLO CHISEM

"El arrendatario": INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO Y ARTE DE MAZATLAN.

TERCERA. MONTO DE LA RENTA. El **arrendatario** hace constar que es su deseo y voluntad aceptar el precio de la renta fijado libremente por las partes, mismo que pactan en la cantidad de: = = = =
\$ 64,301.00 (SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS 00/100 M.N.) mensuales,
 más el impuesto al valor agregado (IVA).

Ambas partes acuerdan que se pagaran por adelantado la primera mensualidad de renta a la firma del presente contrato.

La falta de pago o pago extemporáneo de una mensualidad de renta será causa de rescisión del presente contrato.

El arrendatario no podrá retener ni descontar de la renta cantidad alguna por concepto de mejoras o reparaciones aunque los hubiere hecho por orden de alguna autoridad, pues en todo caso está obligado a dar aviso inmediatamente **al arrendador** sobre cualquier orden de autoridad que impliquen cambios en el bien objeto del presente contrato. Sin que **al arrendatario** le sea posible reclamar beneficio alguno sobre cualquier cambio.

La renta fijada en esta cláusula, no incluye los pagos por servicios como Agua, Drenaje, Seguridad, Teléfono, Energía Eléctrica, o cualquier otra, que utilice **el arrendatario**, mismos que éste se compromete a contratar por su cuenta, y mantenerse al corriente de los pagos, para no comprometer el bien arrendado frente a ningún prestador de servicios.

Las partes acuerdan que la renta se actualizara anualmente, el primer aumento será a partir del 01 de Octubre del 2025 y así sucesivamente cada mes de Octubre sin necesidad de previo aviso, pues ambas partes declaran que tienen la posibilidad de realizar los cálculos necesarios para conocer el aumento. Dicho aumento se calculara multiplicando el importe de la renta vigente en el momento que se calcule su aumento, por el factor que resulte mayor de entre cualquiera de las siguientes hipótesis:

- a) Aplicando el factor de actualización calculado de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (en adelante INPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al efecto deberá dividirse el INPC del penúltimo mes de la anualidad de que se trate, entre el INPC del mes inmediato anterior al del inicio del presente contrato, o:
- b) En un 7.5% (siete punto cinco por ciento).

CUARTA. DEPOSITO. Para garantizar el cumplimiento de este contrato **el arrendatario** se obliga a entregar **al arrendador** en este acto la cantidad de = = = = =
\$ 64,301.00 (SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS 00/100 M. N.) el cual ya

obra en poder del arrendador ya que fue entregado dentro del Contrato de Arrendamiento del periodo del 27 de Septiembre al 31 de Octubre del 2024.

El arrendatario faculta **al arrendador** para que utilice dicho depósito en caso de existir algún daño consecencial en la estructura del inmueble objeto del presente contrato o algún daño que no sea por el uso normal del inmueble, para repararlo hasta donde alcance; obligándose **el arrendador** a devolver el remanente en caso de existir, o bien, regresarlo íntegramente en un término no mayor de 20 días hábiles a partir de que **el arrendatario** haga entrega formal del bien inmueble **al arrendador**, en caso de aceptar de conformidad la entrega de la finca arrendada. En el entendido que el depósito de referencia también podrá cubrir cualquier cantidad que **el arrendador** tenga derecho a recibir ya sea por los servicios contratados o de cualquier otra índole que sea responsabilidad de **el arrendatario**, y subsistan al termino del presente contrato.

QUINTA. FORMA, TIEMPO Y LUGAR DE PAGO. El monto de la renta pactada en la cláusula tercera será pagado por **el arrendatario**, por mensualidad adelantada, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en el domicilio de **el arrendador**, o mediante transferencia de fondos a la cuenta número _____ o a la _____, ambas de la institución bancaria denominada _____ pertenecientes al arrendador. Obligándose **el arrendador** a notificar **al arrendatario** bajo su más estricta responsabilidad, cualquier cambio o cancelación de dicha cuenta, sin que la falta de notificación sea óbice para el pago de la renta de que se trate, toda vez que **el arrendatario** conoce el domicilio de **el arrendador** para realizar el pago acudiendo físicamente al mismo.

Para el pago de la renta **el arrendador** entregará **al arrendatario** una factura electrónica que cumpla con todos los requisitos fiscales a la dirección electrónica que **el arrendatario** le indique **al arrendador**. Una vez notificado indubitavelmente la dirección electrónica o el cambio de la misma, la entrega vía electrónica de la factura fiscal correspondiente, será la condición para el pago de las rentas subsecuentes.

Toda mensualidad corriente será pagada íntegramente, aun cuando el arrendatario ocupe la bodega solamente una parte del mes.

Las partes acuerdan que aun si **el arrendador** recibe en fecha distinta a la estipulada el precio de la renta, no se entenderá modificado este contrato ni en cuanto a su término y condiciones ni en cuanto a la forma de pago, y con esto no se elimina la causal de rescisión por falta de pago oportuno salvo acuerdo por escrito firmado de común acuerdo entre las partes.

SEXTA. Las partes expresamente acuerdan que este contrato de arrendamiento está sujeto a lo estipulado por los artículos 2409 del Código Civil para el Distrito Federal y el 2291 del Código Civil para el estado de Sinaloa, que a la letra dice: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato".

SÉPTIMA. VIGENCIA Y TERMINACIÓN. La vigencia y terminación de éste contrato de arrendamiento será de un (1) año, el presente Contrato inicia **el día 01 de Enero del 2025 y terminara el día 31 de Diciembre del 2025** y posteriormente podrá ser renovado de común acuerdo entre ambas partes, tomando en cuenta las condiciones de mercado, y siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

OCTAVA. DESTINO DE LA BODEGA. La bodega No. **7086-5A** objeto de éste contrato, será destinado para el almacenamiento de utilería, vestuarios y documentación, en la inteligencia de que dichos materiales permitidos por la ley deben ser aquellos que las mismas compañías de seguros permiten y con los cuales no provoquen una causal de rescisión respecto del contrato del seguro a que se obliga en la cláusula DECIMA TERCERA. En todo caso, **el arrendatario** será totalmente responsable de los bienes materiales o sustancias que se encuentren dentro del perímetro del bien arrendado, sin ninguna responsabilidad de **el arrendador**, amén de la causal de rescisión que se actualice y que se pueda invocar en su caso.

NOVENA. USO DEL PATIO DE MANIOBRAS Y AREAS COMUNES. Se describe y se acepta el uso del patio de maniobras y áreas comunes en el anexo 2 del presente contrato.

DECIMA. DE LAS MEJORAS. EL ARRENDADOR en este acto otorga expresamente su consentimiento para que **el arrendatario** realice bajo su propia cuenta y costo las instalaciones y adecuaciones que se requieran dar al inmueble dado en arrendamiento en este acto, por las necesidades particulares propias de su operación, todas estas instalaciones y adecuaciones deberán ser revisadas y autorizadas previamente por **el arrendador** quien tendrá derecho a rechazar o aprobar las proposiciones de **el arrendatario**. Acordando que al momento de la entrega del inmueble arrendado por parte de **el arrendatario** este deberá de entregar la bodega en el mismo estado que se le entrega, esto último de conformidad con el artículo 2323 del Código Civil Vigente en el Estado de Sinaloa, y en caso de que dichas modificaciones obstruyan el uso normal del inmueble, el arrendatario se obligará a eliminarlas.

DECIMA PRIMERA. DE LA POSESIÓN. Será obligación de el arrendatario mantener durante todo el tiempo de vigencia de éste contrato, la posesión y uso de la bodega arrendada para los fines señalados en la cláusula octava de éste contrato, por lo que no podrá subarrendar, traspasar o ceder en forma alguna

la bodega arrendada ni parcial ni totalmente, ni permitirá la invasión de los mismos. **El arrendatario** acepta que la violación a cualquiera de las disposiciones contractuales dará acción al arrendador para la rescisión de éste contrato, obligándose el arrendatario a entregar la bodega libre de cualquier ocupante.

De igual forma las partes acuerdan que el arrendador no impedirá el uso ni obstaculizará la posesión del inmueble mientras este contrato este vigente, por lo que el único responsable del destino del bien inmueble será **el arrendatario** frente **al arrendador** y frente a terceros.

DECIMA SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Ambas partes convienen que al terminar por cualquier causa éste contrato, **el arrendatario** deberá entregar la bodega arrendada únicamente **al arrendador**, y en las mismas condiciones de conservación y buen estado en que le fue originalmente entregada. En este mismo acto se compromete **el arrendatario** a reparar cualquier daño encontrado en el Inmueble. Al término del contrato, el **arrendador** y **arrendatario** inspeccionarán en su conjunto el inmueble para señalar las reparaciones que se requieran, acordando quien se responsabilizará de llevarlas a cabo, corriendo el cargo por parte de **arrendatario**.

Se obliga **al arrendatario** a entregar copias de los últimos recibos de pagos por los servicios contratados durante el periodo de vigencia de este contrato. De tal manera de que al entregar la bodega arrendada, no exista ningún adeudo en relación a los servicios contratados por el periodo arrendado en este contrato, así como de recibir constancia de cancelación de los mismos a solicitud de **el arrendador**. Cualquier adeudo anterior o posterior al periodo de este Contrato de Arrendamiento es responsabilidad exclusiva de pago de **el arrendador**. Cualquier cargo por servicios que quede pendiente por el **arrendatario** a la conclusión de este contrato, se descontará del depósito en garantía.

Se establece que cualquiera de las partes contratantes cuando el Contrato de Arrendamiento se haya celebrado por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio y cuando no sea por tiempo determinado, cada una de las partes lo dará por terminado previo aviso con 120 días de anticipación por escrito.

DÉCIMA TERCERA. POLIZA DE SEGURO. El arrendatario se obliga a contratar una póliza de seguro con vigencia de (1) un año, la cual tendrá que ser renovada conforme a la vigencia del Contrato de Arrendamiento y que cubra los siguientes conceptos:

1. **Responsabilidad Civil Arrendatario:** El seguro deberá cubrir los daños ocasionados a los bienes muebles y mercancías almacenadas dentro de la bodega arrendada, que sean propiedad del arrendatario.
2. **Responsabilidad Civil Daños a Terceros:** El seguro deberá incluir la cobertura por responsabilidad civil, es decir, cubrir cualquier daño o perjuicio que este pueda causar a terceros, incluyendo personas y bienes, como consecuencia del uso y disfrute del inmueble arrendado.

3. **Daños al inmueble:** El seguro deberá extenderse a cubrir el bien inmueble arrendado en caso de incendio, que cause un daño directo a la estructura de la bodega. En caso de daño al inmueble que sea responsabilidad del arrendatario, este deberá ser cubierto por el seguro.
4. **Pérdida de rentas:** El seguro deberá incluir una cobertura por pérdida de rentas, de hasta seis meses, para el caso en que el inmueble arrendado quede inutilizable o el arrendador no pueda recibir las rentas correspondientes.

En lo que respecta a las pérdidas, daños o menoscabo de los bienes, productos, equipos, maquinaria, transporte y demás bienes propiedad del arrendatario, el beneficiario del seguro será únicamente el propio arrendatario, es decir, INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO Y ARTE DE MAZATLÁN.

Por otro lado, la arrendadora, MARÍA VIRGINIA MURILLO CHISEM, será la beneficiaria en lo que respecta a su propiedad, comprendida por el inmueble en sí, el edificio y el terreno, conforme al artículo 2322 del Código Civil del Estado de Sinaloa.

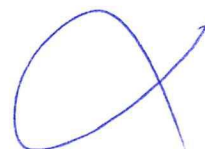
El Arrendatario se compromete a proporcionar Copia de la Póliza de Seguro los primeros 30 días de cada año del periodo de la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

DECIMA CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario se obliga y asume la responsabilidad total a no introducir a la bodega mercancías de ilegal procedencia, drogas, productos químicos que sirvan para elaborar enervantes químicos, sustancias peligrosas, todo material prohibido por la Ley o prohibido por la Legislación Penal Federal y la Ley Federal de Extinción de Dominio y armas de cualquier tipo y calibre salvo las que tenga autorizadas por la **AUTORIDAD COMPETENTE** para uso y defensa personal. En caso de incumplimiento a esta cláusula el arrendatario se hace responsable de los daños y perjuicios que le cause al arrendador en su propiedad o en su persona por lo que excluye de cualquier responsabilidad ante la autoridad judicial, Civil, Etc., al arrendador.

DECIMA QUINTA. RESCISIÓN. El arrendador tendrá derecho a rescindir éste contrato de arrendamiento si el arrendatario deja de cumplir cualquiera de las obligaciones a su cargo estipuladas en éste contrato, o en caso de que dicho arrendatario incurra en cualquiera de las causas de rescisión previstas por el Código Civil vigente en el Estado de Sinaloa.

DECIMA SEXTA. DOMICILIOS. Las partes convienen que para cualquier notificación relacionada con el presente contrato, así como para realizar cualquier pago, señalan los siguientes domicilios:

EL ARRENDADOR:



Mazatlán, Sinaloa.

EL ARRENDATARIO: Avenida Miguel Alemán
No. 203, Colonia Centro
C. P. 82000
Mazatlán, Sinaloa.

DECIMA SEPTIMA. JURISDICCIÓN. En caso de surgir controversia para la interpretación del presente contrato, se conviene que las partes se sometan a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, renunciando expresamente a cualquier fuero que en lo futuro pudieren tener por razón de domicilios.

Leído que fue el presente contrato por las partes, y sabedoras de su alcance y consecuencias legales, lo firman por duplicado en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México, el día 02 del mes de Enero del 2025.

EL ARRENDADOR



MARIA VIRGINIA MURILLO CHISEM

REPRESENTADO POR:

ISMAEL GUADALUPE DIAZ MURILLO

EL ARRENDATARIO



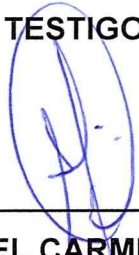
**INSTITUTO MUNICIPAL DE
CULTURA, TURISMO Y ARTE
DE MAZATLAN.**

IMC050704AY8

REPRESENTADO POR:

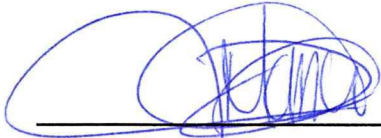
RAUL RICO GONZALEZ

TESTIGO



ERICKA DEL CARMEN SAINZ PEREZ

TESTIGO



MARIA DE JESUS ANGULO DUEÑAS