

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran por una parte la **Sra. Cecilia Fabiola Zozaya López**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ARRENDADOR”**, por otra parte el INSTITUTO DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, representado por el Lic. Francisco Enrique Postlethwaite Duhagón en su carácter de Consejero Presidente del mismo, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ARRENDATARIO”**, a quienes conjuntamente e indistintamente se les denominará como **“Las Partes”**, instrumento que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

## **DECLARACIONES**

Declara el ARRENDADOR que:

- I.- Que puede disponer del bien inmueble identificado como lote 19, manzana 21, de la Colonia Industrial de esta municipalidad, el cual cuenta con una superficie de 800.00 metros cuadrados, ubicado Calle H #1598, esquina con Avenida Carpinteros, **predio dentro del cual en una superficie de 400 metros cuadrados, se encuentra edificada una construcción destinada a locales comerciales, con superficie de construcción de 428.74 metros cuadrados, divididos en dos plantas, descritas como planta baja con superficie de 220.19 metros cuadrados (incluye pasillo) y planta alta con superficie de 208.55 metros cuadrados (incluye pasillo)**, siendo el inmueble descrito en letras resaltadas, el objeto del presente contrato, de ahora en adelante conocido como el inmueble.
- II.- Ha convenido con el ARRENDATARIO en celebrar el presente contrato, en la forma y términos que más adelante se expresan.

Declara el ARRENDATARIO que:

- III.- Conoce perfectamente las condiciones del inmueble, considerándolo apto para el uso que en este instrumento se conviene.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes,

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.-** El ARRENDADOR da y el ARRENDATARIO recibe en arrendamiento el inmueble descrito ampliamente en la declaración primera, con la medida superficial que le corresponde, mismo que se encuentra en buenas condiciones.

**SEGUNDA.-** El ARRENDATARIO destinará el inmueble para ocuparlo como oficinas donde se establecerá el Instituto de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California, conviniéndose que en caso de que se le diere uso diferente será motivo para dar por terminado el presente contrato.

**TERCERA.-** La duración de este contrato es por tiempo expresamente determinado de **UN AÑO**, forzoso para ambas partes y entrará en vigor a partir del día **15 de febrero de 2016** para concluir precisamente el día **17 de febrero de 2017**.

**CUARTA.-** El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR o a quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$33,000.00 pesos Moneda Nacional (SON: TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mensuales por concepto de renta, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, en caso de que este se causara.

La renta mensual se pagará de manera íntegra aún y cuando el ARRENDATARIO ocupe el inmueble por un periodo menor. Así también se conviene que el monto del arrendamiento tendrá un incremento anual de inflación correspondiente a los últimos doce meses anteriores al mes de febrero de cada año a partir del mes de febrero del 2017.

Los impuestos serán pagados por quien los cause, el ARRENDADOR o a quien sus derechos legalmente represente el importe de la renta convenida por mensualidades adelantadas dentro de los primeros tres días de cada mensualidad que inicia conforme a la vigencia del presente instrumento, los días 15 de cada mes.

**QUINTA.-** El ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR o a quien sus derechos legalmente represente el importe de la renta convenida por mensualidades adelantadas dentro de los primeros tres días de cada mensualidad que inicia conforme a la vigencia del presente instrumento, los días 15 de cada mes.

En caso de fallecimiento del ARRENDADOR, el importe de las rentas que motiva el presente instrumento será entregado a su cónyuge Sr. José Ramón Rodríguez Beltrán.

**SEXTA.-** El ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR o a quien sus derechos legalmente represente la renta convenida a partir del día 15 de febrero de 2016, en el domicilio del ARRENDADOR ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de conformidad con el artículo 2301 del Código Civil vigente en el Estado de Baja California, o en su defecto en el domicilio del inmueble objeto de arrendamiento.

**SÉPTIMA.-** El ARRENDATARIO no podrá retener el importe de las rentas en ningún caso, sino que las pagará íntegramente en la fecha y domicilio estipulado.

**OCTAVA.-** Conviene las partes que todas las mejoras que se hagan en el inmueble motivo de este contrato quedarán en beneficio del mismo sin que por ello tenga que resarcir de pago alguno el ARRENDADOR al ARRENDATARIO.

**NOVENA.-** El ARRENDATARIO conviene en indemnizar y sacar a salvo al ARRENDADOR de cualquier demanda por daños y perjuicios de cualquier clase o naturaleza que resulten de actos del ARRENDATARIO, de sus contratistas, permisionarios, agentes, invitados o empleados, así como de los costos y gastos, incluyendo honorarios de abogado en que por tal motivo incurra.

**DÉCIMA.-** Le está expresamente prohibido al ARRENDATARIO traspasar, ceder o subarrendar en todo o en parte el inmueble que por este contrato se le da en arrendamiento.

**DÉCIMA PRIMERA.-** El ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y demás gastos que se ocasionen por el uso o disfrute del inmueble dado en arrendamiento, debiendo exhibir cada mes los recibos de pago correspondiente. El arrendador

pintará el edificio por dentro y por fuera, esto una vez que EL ARRENDATARIO realice las adecuaciones internas correspondientes. Así mismo, EL ARRENDADOR instalará equipos 4 de aire acondicionado tipo Split de dos toneladas, en los cubículos y/o divisiones del bien arrendado, también EL ARRENDADOR le dará mantenimiento al techo del inmueble.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble dado en arrendamiento serán por cuenta del ARRENDATARIO, incluyendo mantenimiento de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y similares.

**DÉCIMA TERCERA.-** El ARRENDATARIO deberá mantener la propiedad arrendada libre de todo gravamen o embargo que resulte de sus propios actos u omisiones, incluyendo aquellos derivados de actos o de construcciones hechas u ordenadas por el ARRENDATARIO. Sin embargo, si por razón de cualquier trabajo realizado, materiales entregados u obligaciones asumidas por el ARRENDATARIO con cualquier tercera persona, o cualquier otro acto u omisión por el ARRENDATARIO, el ARRENDADOR es hecho responsable o involucrado en litigio, el ARRENDATARIO deberá mantener a salvo o indemnizar al ARRENDADOR, incluyendo cualquier gasto, costos y honorarios de abogados en que incurra en razón de lo anterior. En caso de que el ARRENDATARIO no libere totalmente dicho gravamen o embargo dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de su constitución o no proporcione una fianza aceptable para el ARRENDADOR en caso de litigio, el ARRENDADOR podrá a su opción, pagar todo o parte del mismo. En caso de que el ARRENDADOR se libere de dicho gravamen o embargo, en todo o en parte, el ARRENDATARIO deberá, a solicitud del ARRENDADOR, pagarle de inmediato el monto de lo pagado, junto con intereses a razón de diez por ciento (10%) anual a partir de la fecha de pago. Ningún gravamen o embargo derivado de actos u omisiones del ARRENDATARIO deberá en forma alguna gravar o afectar los derechos del ARRENDADOR sobre la propiedad arrendada.

**DÉCIMA CUARTA.-** Las partes contratantes convienen en que el presente contrato se dará por terminado o rescindido por las causas estipuladas en el Código Civil vigente en el Estado, así como también, por violación a cualquiera de las cláusulas consignadas en este contrato y en particular por falta de pago oportuno de dos o más meses de renta. Vencidos los términos del arrendamiento, el ARRENDATARIO desocupará el inmueble y lo devolverá a su propietario o a quien sus derechos represente, pues se conviene en que este contrato no es prorrogable y por lo mismo el ARRENDATARIO renuncia a las facultades concedidas por el artículo 2359 del Código Civil Vigente en el Estado de Baja California.

**DÉCIMA QUINTA.-** En caso de que el ARRENDADOR o propietario del inmueble que se otorga en arrendamiento necesite enajenarla, el ARRENDATARIO se obliga a desocuparla en el término de seis meses contados desde el día que reciba el aviso respectivo vía judicial o extrajudicial, o por medio de carta, aviso notarial u otro medio.

**DÉCIMA SEXTA.-** El ARRENDADOR reconoce que a la firma del presente instrumento el ARRENDATARIO depositará a favor del ARRENDADOR la cantidad de \$33,000.00 pesos M.N. (SON: TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); una vez depositado la garantía a que se hace referencia en la presente cláusula, el ARRENDADOR otorgará la llave y el acceso al local para realizar las modificaciones pertinentes al mismo, así mismo extenderá el recibo correspondiente, con lo cual se acreditará plenamente que dicho depósito se efectuó; el depósito en garantía aquí referido servirán para garantizar el cumplimiento total y puntual de todos y cada uno de

los términos, estipulaciones y obligaciones del ARRENDATARIO en relación con el presente contrato.

En caso de que el ARRENDATARIO cumpla total y puntualmente con todas las obligaciones establecidas en este contrato, al finalizar el mismo, el depósito en garantía o cualquier remanente del mismo le será restituido, debiéndose descontar asimismo cualquier gasto por la reparación de daños o desperfectos sufridos por el inmueble así como por la demolición de las mejoras realizadas por el ARRENDATARIO al edificio y que el ARRENDADOR decida que no queden en beneficio del mismo. En ningún momento durante la relación contractual que origina la firma del presente instrumento, el depósito en garantía de referencia, podrá ser utilizado o solicitado por el ARRENDATARIO para cubrir alguna mensualidad de renta.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** En cualquier momento de la relación contractual el ARRENDATARIO, podrá designar un fiador o aval, en el entendido que la responsabilidad del fiador o aval no cesa hasta que el ARRENDADOR reciba la propiedad arrendada y se hayan cumplido todas las obligaciones del ARRENDATARIO constantes en este instrumento.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Las Partes manifiestan que en el presente contrato no existe error, dolo, mala fe, violencia, intimidación, ni cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera invalidar el mismo.

**DÉCIMA NOVENA.-** El ARRENDATARIO señala como domicilio para oír notificaciones y recibir emplazamientos judiciales o de cualquier otra índole en el propio inmueble que se le da en arrendamiento.

**VIGÉSIMA.-** Las partes contratantes se someten en lo no previsto en este contrato a lo dispuesto en lo relativo por el Código Civil vigente del Estado de Baja California y se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de esta ciudad, por lo que enterados de su contenido y fuerza legal por voluntad expresa lo firman sin vicios de consentimiento ante dos testigos que dan fe.

En la ciudad de Mexicali, Baja California, al día dieciocho del mes de enero del año dos mil dieciséis.

**EI ARRENDADOR**

**EI ARRENDATARIO**

(Rubrica)

(Rubrica)

\_\_\_\_\_  
**CECILIA FABIOLA ZOZAYA LOPEZ**

\_\_\_\_\_  
**FRANCISCO E. POSTLETHWAITE DUHAGON**

**TESTIGO**

**TESTIGO**

(Rubrica)

(Rubrica)

\_\_\_\_\_  
**OCTAVIO SANDOVAL LOPEZ**

\_\_\_\_\_  
**IRMA CERVANTES FARFAN**