

.....En la ciudad de Culiacán Rosales, municipio de Culiacán, estado de Sinaloa, Estados Unidos Mexicanos, siendo el día 09 (nueve) de Febrero de 2023 (dos mil veintitrés), comparecen, por una parte, el señor JOSE FAUSTINO ASTORGA ZAZUETA, a quien en lo sucesivo y para los efectos de este contrato se le identificará como "EL ARRENDADOR"; y por una segunda parte, EL SINDICATO ÚNICO DE TRABAJADORES ACADÉMICOS Y ADMINISTRATIVOS DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE OCCIDENTE, que tiene como representante legal al señor RAUL PORTILLO MOLINA, a quien en lo sucesivo se le identificará como "EL ARRENDATARIO"; manifestando que tienen concertada la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sobre un bien inmueble, identificado como casa acondicionado para oficina; instrumento que formalizan al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes:

.....DECLARACIONES:.....

I. DECLARA "EL ARRENDADOR":

1.1 Ser mexicano por nacimiento, Lic. En Contaduría Pública, con domicilio en calle Acueducto de Tembleque, número 4964 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro), fraccionamiento Acueducto, código postal 80058 (ochenta mil cincuenta y ocho), en esta ciudad de Culiacán, Sinaloa; quien cuenta con Registro Federal de Contribuyentes (RFC): AOZF730215SA3; y Clave Única de Registro Nacional de Población (CURP): AOZF730215HLSLSZS09; quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, clave de elector: ASZZFS73021525H801.....

1.2. Que mediante Escritura Pública número 74.023 (setenta y cuatro mil veintitrés), volumen 256 (doscientos cincuenta y seis), del protocolo a cargo del Licenciado MANUEL DIAZ SALAZAR, Notario Público 134 (ciento treinta cuatro), fechada el día 27 (veintisiete) de enero de 2022 (dos mil veintidós), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del municipio de Culiacán, adquirió, la propiedad de un inmueble destinado a casa habitación, ubicado en el fraccionamiento Pradera Dorada II, identificado como lote 6 (seis), manzana 8 (ocho), con superficie de terreno de 99 m² (noventa y nueve metros cuadrados), sobre el cual se encuentra construida una casa habitación, que se utilizará como oficina comercial ubicado por la calle Estero Arenitas, número 3146 (tres mil ciento cuarenta y seis)

Al inmueble, en su unidad, le corresponde la cuenta predial 07000-022-173- 006-001.

1.3. La casa tiene servicio de agua y luz independiente; cuenta la instalación de Fibra óptica para acceso a Internet (el contrato el cliente lo tiene que hacer directo con la empresa para que les pueda prestar el servicio); cuenta con iluminación completa (con lámparas adentro y afuera); a la fecha se encuentra, pintado, y en buenas condiciones.....

II. DECLARA "EL ARRENDATARIO":.....

2.1. Ser mexicano, originario de la localidad Gabriel Leyva Solano, ciudad de Guasave, estado de Sinaloa, donde nació el día 06 (seis) de marzo de 1972 (mil novecientos setenta y dos), con domicilio en avenida José María Pino Suárez número 31 (treinta y uno), localidad Gabriel Leyva Solano, ciudad de Guasave, estado de Sinaloa; con Registro Federal de Contribuyente (RFC): POMR720306RG0, con Clave Única de Registro Nacional de Población (CURP): POMR720306HSLRL110, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, clave de elector: PRMLRL72030625H600.

2.2. Que cuenta con la capacidad para celebrar el presente contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble identificado como una casa acondicionada como oficina,

2.3. Que tiene interés en tomar en arrendamiento el inmueble descrito en el punto 1.2 (uno punto dos), conjuntamente con todas sus instalaciones y equipamiento descrito en el punto 1.3 (uno punto tres) del capítulo de declaraciones.....

2.4. Lo anterior para establecer una oficina del cual conoce su ubicación y buen estado físico.

III. DECLARAN LAS PARTES:.....

3.1. Que en la celebración de este contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, violencia, coacción, reticencia, o la existencia de algún vicio en el consentimiento, que pudiese invalidarlo; por lo tanto, conocen el alcance y consecuencias de cada una de las diferentes obligaciones y derechos que a su cargo se establecen.

3.2. Que enterados de todas y cada una de las declaraciones vertidas con anterioridad, manifiestan su entera conformidad; con lo cual es su voluntad otorgar el consentimiento expreso para la celebración del presente instrumento, en los términos y condiciones establecidos en las siguientes:.....

.....CLÁUSULA S:

PRIMERA. OBJETO. "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el inmueble descrito en la Declaración I (primera romano), acápite 1.2 (uno, punto, dos), del capítulo de Declaraciones, el cual presenta las características descritas en el acápite 1.3 (uno punto tres) del mismo capítulo.

SEGUNDA. DESTINO. "EL ARRENDATARIO" recibe en arrendamiento, en perfectas condiciones de uso, del inmueble referido en la cláusula anterior, obligándose a devolverlo en las mismas condiciones al finalizar dicho contrato, debiendo destinarlo como oficina; por ningún motivo podrá instalar en él o sobre él espectaculares, poner anuncios en el inmueble, ni hacer variación alguna del objeto para el cual es destinado, salvo que por escrito y en un plazo de 5 (cinco) días lo autorice "EL ARRENDADOR". Es causa de rescisión del contrato el incumplimiento de esta cláusula, como también lo es la falta de pago de una o más mensualidades de renta.....

TERCERA. GASTOS DE MANTENIMIENTO. "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir todos los gastos de reparación y conservación del inmueble objeto de este contrato, tanto en su interior como en su exterior, provenientes del uso normal al cual está destinado, con el fin de mantenerlo en óptimas condiciones. Cualquier modificación en el uso y destino del inmueble arrendado, así como cualesquiera mejoras útiles que se pretendan realizar deberán ser previamente notificadas por escrito y autorizadas por "EL ARRENDADOR", las cuales de realizarse quedarán en beneficio del local comercial.

CUARTA. DURACIÓN. La vigencia del presente contrato será de 1 (un) año, contados a partir del día 09 (nueve) de Febrero de 2023 (dos mil veintitres), al 08 (ocho) de Febrero de 2024 (dos mil veinticuatro), con la posibilidad de renovarlo a 3 (tres) años. Por lo que en esta última fecha "EL ARRENDATARIO" estará obligado a devolver a "EL ARRENDADOR" la posesión del inmueble objeto de este contrato en el mismo estado en que lo recibe, junto con sus mejoras y accesorios.

QUINTA. CUANTÍA DE LA RENTA. "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir una renta mensual de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el correspondiente impuesto al valor agregado (IVA), que se recibirán en el domicilio de "EL ARRENDADOR", en esta ciudad de Culiacán.....

Es importante mencionar, que el monto de la renta se estará incrementando de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).....

La fecha de pago serán los días 1 (primero) de cada mes; después del quinto día de retraso en el pago, "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir un interés moratorio del \$100.00 (CIENTO PESOS 00/10 MONEDA NACIONAL) diarios sobre el valor de la renta.....



Las partes convienen que si al finalizar la vigencia de este contrato "EL ARRENDATARIO" desea seguir ocupando el inmueble, previo consentimiento otorgado por escrito de "EL ARRENDADOR", se pactará un nuevo contrato y el monto de la renta se incrementará de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).....

SEXTA. FALTA DE PAGO. Conviene "EL ARRENDATARIO" que todo mes de arrendamiento le es forzoso, debiendo pagarlo íntegro, aun cuando ocupe el inmueble sólo un solo día. La falta de pago de una sola mensualidad permitirá a "EL ARRENDADOR" rescindir el contrato y solicitar la desocupación del inmueble.

SÉPTIMA. DEPÓSITO EN GARANTÍA. "EL ARRENDATARIO", se obliga a cubrir a "EL ARRENDADOR" 2 (dos) meses de renta, es decir, la cantidad de \$12.000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de depósito, con el único propósito de garantizar a éste el resarcimiento de los probables deterioros, daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al inmueble arrendado y sus accesorios, misma suma que NO será reintegrada en caso de terminación anticipada a "EL ARRENDATARIO" una vez comprobada la certeza de no existir dichas eventualidades y en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles, sin que para ningún efecto dicho depósito tenga como finalidad cubrir primeramente el pago de rentas insolutas. Exceptuando lo anterior cuando se liquide al inicio de este contrato en una sola exhibición el monto total de este contrato.....

OCTAVA. PAGO DE SERVICIOS. "EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar a su nombre los servicios necesarios de luz, agua, Internet, teléfono y cualesquier otro necesario para el desarrollo de su actividad en el inmueble, haciéndose cargo de los costos que generen, y, en su momento, darlos de baja al terminar o rescindir el contrato de arrendamiento, debiendo presentar a "EL ARRENDADOR" los recibos que acrediten los pagos y liquidación de tales servicios.....

NOVENA. MEJORAS. Las contratantes pactan que todas las mejoras como divisiones, adaptaciones, reparaciones o construcciones de cualquier índole que se lleven a cabo en el inmueble arrendado serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", previa autorización por escrito de "EL ARRENDADOR", y las que en esas condiciones se hicieren quedarán en beneficio del inmueble dado en arrendamiento, pasando a propiedad de "EL ARRENDADOR", en el momento que el presente contrato se dé por terminado y se reciba físicamente el local por "EL ARRENDADOR", sin estar obligada a otorgar a "EL ARRENDATARIO" compensación alguna por tales conceptos.

Resulta importante aclarar que "EL ARRENDATARIO" no podrá realizar perforaciones a las paredes del local.....

DÉCIMA. DAÑOS Y PERJUICIOS. "EL ARRENDATARIO" se obliga a responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia o la de sus familiares, sirvientes, empleados o visitantes.....

DÉCIMA PRIMERA. PAGO DE GASTOS Y COSTAS. Si el incumplimiento de las obligaciones pactadas por "EL ARRENDATARIO" diere lugar a la celebración de trámites judiciales, y a la contratación de abogados o gestores, será responsable del pago de gastos y costas judiciales y extrajudiciales causadas, obligándose a cubrir los honorarios de los abogados.....

DÉCIMA SEGUNDA. PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR. "EL ARRENDATARIO" bajo ningún motivo podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del presente contrato, ni ceder los derechos que se deriven de él, ni modificar el destino para el cual se arrienda, en caso de hacerlo se estipula pena de vencimiento anticipado.....



DÉCIMA TERCERA. SUSTANCIAS PELIGROSAS. PROHIBICIÓN. Le está expresamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" tener sustancias peligrosas, corrosivas, prohibidas o inflamables en el inmueble. Si estableciere una industria peligrosa tiene la obligación de asegurar el local contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria.....

DÉCIMA CUARTA. CONDICIONES DEL LOCAL COMERCIAL (INMUEBLE). "EL ARRENDATARIO" manifiesta que recibe el local comercial objeto del presente contrato en las condiciones de uso que se encuentra, delimitado en cláusula primera de este instrumento.....

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. El presente contrato podrá rescindirse y darse por terminado anticipadamente si "EL ARRENDATARIO" incumpliere o faltare a cualquiera de sus obligaciones o prohibiciones pactadas en este contrato.....

DÉCIMA SEXTA. INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la competencia de los órganos jurisdiccionales de Culiacán, Sinaloa, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder

DÉCIMA SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL. Ambas partes firman de conformidad y acuerdan que si en dado caso se incumpliera con alguna las cláusulas estipuladas en el presente contrato se fijará una pena convencional equivalente al monto de dos meses de renta descontables del monto que en este momento se deposita.....

DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIOS. Para todos los efectos legales que corresponden a este contrato, las partes señalan los siguientes domicilios:.....

"EL ARRENDADOR": calle Estero Arenitas, numero 3146 (tres mil ciento cuarenta y seis), fraccionamiento Pradera Dorada II, código postal 80058 (ochenta mil cincuenta y ocho), en esta ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa.

"EL ARRENDATARIO": EL DEL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, ubicado en calle Estero Arenitas, numero 3146, en esta ciudad de Culiacán.....

DÉCIMA NOVENA. ENTREGA RECEPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. "EL ARRENDATARIO" declara haber recibido el uso y goce de local comercial materia de este contrato.....

VIGÉSIMA. "EL ARRENDATARIO" deberá tener las medidas pertinentes para prevención de accidentes como botiquín médico, extinguidor, sistema de seguridad y de riesgos, entre otros. Así como todo permiso pertinente que determinen las autoridades correspondientes de acuerdo al giro de la actividad a desarrollar y que sean solicitados por alguna autoridad.

LEÍDOS LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO Y ESTANDO LAS PARTES CONFORMES CON SU CONTENIDO, ES FIRMADO Y RATIFICADO EN DOS TANTOS, EN LA CIUDAD DE CULIACÁN, ESTADO DE SINALOA, EL DÍA 09 (NUEVE) DE FEBRERO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRÉS).....

"EL ARRENDADOR":

JOSE FAUSTINO ASTORGA ZAZUETA

"EL ARRENDATARIO":

RAUL PORTILLO MOLINA