

Contrato de Arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE FELISA VALENZUELA SOTO REPRESENTANTE DE LA **COMISION ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS**, QUIEN SERA DENOMINADO EL LO SUCESIVO COMO "EL ARRENDATARIO" Y POR LA OTRA PARTE LA **SRA. MARIA CELIDA VIDALES SANCHEZ** COMO "ARRENDADOR" SUJETANDOSE LOS OTORGANTES A LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA: LOS CONTRATANTES MANIFIESTAN QUE SE RECONOCEN LA PERSONALIDAD CON QUE COMPARECEN A CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO Y ASI SE TENDRA POR RECONOCIDA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES.

SEGUNDA: MANIFIESTA EL ARRENDADOR QUE ES SU VOLUNTAD OTORGAR EN ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN CALLE JOSE MARIA MORELOS LOCAL No.11 EDIFICIO CINEMA DEL VALLE EN LA COLONIA MORELOS DE ESTA CIUDAD DE GUAMUCHIL SINALOA, A SU VEZ EL ARRENDATARIO EXPRESA QUE DESDE ESTA FECHA RECIBE PARA SU USO Y GOCE TEMPORAL EL LOCAL CITADO ANTERIORMENTE .

TERCERA: LOS CONTRATANTES MANIFIESTAN QUE EL TERMINO DE DURACION DE ESTE CONTRATO SERA DE UN AÑO, COMPRENDIDOS DESDE ESTA FECHA 16 DE ABRIL DE 2015 HASTA EL DIA 15 DE ABRIL DE 2016, SIN PERJUICIO DEL DERECHO QUE TENDRA EL ARRENDADOR PARA DARLO POR VENCIDO DE MANERA ANTICIPADA O DARLO POR TERMINADO O RESCINDIDO CONFORME SE INDICARA CON POSTERIORIDAD.

MANIFESTANDO EXPRESAMENTE EL ARRENDATARIO QUE RENUNCIA AL TERMINO QUE LE CONCEDE EL ARTICULO 2330 DEL CODIGO CIVIL ESTATAL, YA QUE SOLAMENTE LE INTERESA EL ARRENDAMIENTO POR EL TIEMPO AQUÍ PACTADO.

A SU VEZ QUEDA EXPRESAMENTE PACTADO QUE RENUNCIA EL ARRENDATARIO A LA PRORROGA QUE LE CONCEDE EL ARTICULO 2367 DEL CODIGO CIVIL ESTATAL, YA QUE EL ARRENDAMIENTO LO ESTA CONCEDIENDO EL ARRENDADOR MIENTRAS JUNTA UNA CANTIDAD ECONOMICA PARA OCUPAR EL BIEN RENTADO PREVIAS MEJORAS QUE LE REALIZARA Y SE CONSIDERA QUE PARA ESAS FECHAS YA TENGA LA CANTIDAD NECESARIA PARA ELLO. PACTANDOSE QUE BASTA LA MANIFESTACION VERBAL DADA AL ARRENDATARIO DE TERMINAR EL CONTRATO CUALQUIER DIA ANTES DEL VENCIMIENTO DEL MISMO.

CUARTA: LOS CONTRATANTES FIJAN COMO PRECIO DEL ARRENDAMIENTO LA RENTA MENSUAL DE \$3,960.00 (SON: TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) MAS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) DURANTE EL PRIMER AÑO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO. Y EN CASO DE CONTINUAR EN EL USO Y GOCE DEL LOCAL ARRENDADO UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE ESTE CONTRATO, EL COSTO DE LA RENTA SE INCREMENTARA EN UN 20 POR CIENTO ANUALMENTE.

QUINTA: EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SE CUBRIRA POR ADELANTADO EN EFECTIVO, PUDIENDO SER TAMBIEN EN CHEQUE EL QUE SE RECIBIRA SALVO BUEN COBRO, Y LO RECIBIRA UNICAMENTE EL ARRENDADOR, DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DIAS DEL MES CORRESPONDIENTE EN EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR A DONDE LO LLEVARA EL ARRENDATARIO SIN NECESIDAD DE COBRO ALGUNO Y EL CUAL EXPRESA EL ARRENDATARIO QUE CONOCE Y ESTA UBICADO EN

SEXTA: SERAN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO EL PAGO DE LOS RECIBOS DE AGUA, DRENAJE, LUZ ELECTRICA, TELEFONO Y DEMAS SERVICIOS PUBLICOS QUE TENGA EL LOCAL ARRENDADO A EXCEPCION UNICAMENTE DEL IMPUESTO PREDIAL EL CUAL SERA CUBIERTO POR EL ARRENDADOR, AGREGANDO QUE EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A CONTRATAR EL SERVICIO Y PAGAR LAS OBRAS NECESARIA PARA LA TOMA DE EL REALIZANDO LOS TRABAJOS NECESARIOS DEL LOCAL PARA QUE CUENTE CON ESTE SERVICIO INDEPENDIENTE

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO RENUNCIA EXPRESAMENTE A LA PRORROGA LEGAL QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2367 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SINALOA Y CONSECUENTEMENTE A LA TACITA RECONDUCCION A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2369 DEL MISMO ORDENAMIENTO LEGAL CITADO ANTERIORMENTE. PACTANDOSE QUE SI EL ARRENDATARIO NO DESOCUPA LA LOCALIDAD ARRENDADA PRECISAMENTE AL VENCIMIENTO DEL PLAZO, LAS RENTAS SEGUIRAN INCREMENTANDOSE ANUALMENTE CONFORME LO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA CUARTA HASTA QUE DICHA LOCALIDAD ARRENDADA SEA RESTITUIDA Y RECIBIDA DE CONFORMIDAD POR EL ARRENDADOR, SIN QUE POR TALES INCREMENTOS, GOCE Y DISFRUTE DEL INMUEBLE SE ENTIENDA PRORROGADO O RENOVADO ESTE CONTRATO NI QUE SEA ACEPTADO POR EL ARRENDADOR QUE EL ARRENDATARIO SIGA OCUPANDO LA FINCA, SIENDO ELLO IGUALMENTE APLICABLE A LAS MENSUALIDADES QUE TRANSCURRAN DURANTE LA TRAMITACION DE JUICIO, EN CASO DE QUE LLEGASE A EXIGIRSE JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE LA DESOCUPACION Y ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

VENCIDO EL PLAZO, DADO POR VENCIDO DE MANERA ANTICIPADA, O RESCINDIDO ESTE CONTRATO, SE DARÁ POR TERMINADO AUTOMÁTICAMENTE SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL O SOLICITUD DE NOTIFICACIÓN JUDICIAL HACIA EL ARRENDATARIO DE SER VOLUNTAD DEL ARRENDADOR RESCINDIRLO O DARLO POR TERMINADO Y NO SERÁ PRORROGADO O RENOVADO SINO QUE EN CASO DE PRETENDER EL ARRENDATARIO SEGUIR EN EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL BIEN ARRENDADO, SE HARÁ UN NUEVO CONTRATO Y EL ANTERIOR QUEDARÁ SIN EFECTOS COMO SI NO SE HUBIERA REALIZADO.

VENCIDO EL PLAZO DE ESTE CONTRATO, DADO POR VENCIDO DE MANERA ANTICIPADA, RESCINDIDO O TERMINADO Y SI EL ARRENDADOR ASÍ LO DETERMINA EL NO CELEBRAR NUEVO CONTRATO, DEBERÁ EL ARRENDATARIO DESOCUPAR EL INMUEBLE ARRENDADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO PLAZO QUE LA LEY LE CONCEDA PARA TAL EFECTO, Y EN CASO DE NO DESOCUPARLO SE ENTENDERÁ Y EL ARRENDATARIO LO ACEPTA, QUE POR SU REBELDÍA ESTARÁ OCUPANDO EL INMUEBLE ARRENDADO SIN DERECHO Y SIN CONSENTIMIENTO DE SU PROPIETARIO, POR LO QUE ACEPTA ESTAR INCURRIENDO EN EL DELITO DE ALLANAMIENTO DE MORADA Y DESPOJO.

OCTAVA: LAS REPARACIONES QUE NECESITE EL LOCAL ARRENDADO SERÁN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO, QUIEN DEBERÁ REALIZARLAS Y PAGARLAS, Y TODAS LAS MEJORAS QUE SE HAGAN A LA MISMA DURANTE EL PERÍODO DEL ARRENDAMIENTO QUEDARÁN A FAVOR DE DICHA LOCALIDAD SIN QUE EL ARRENDADOR ESTE OBLIGADO A REINTEGRAR O INDEMNIZAR NADA DE DICHAS MEJORAS, DEBIENDO EL ARRENDATARIO CONSERVARLA EN EL MISMO BUEN ESTADO QUE LA RECIBE PARA QUE AL DEVOLVERLA A SU ARRENDADOR NO TENGA MÁS DETERIORO QUE EL CAUSADO POR EL USO NORMAL, QUEDANDO PROHIBIDO ALMACENAR MATERIALES CORROSIVOS O INFLAMABLES Y OTROS ARTÍCULOS QUE PUEDAN PERJUDICAR LA FINCA.

NOVENA: EL ARRENDATARIO NO PODRÁ EN NINGÚN CASO, TRASPASAR, SUBARRENDAR TODO O EN PARTE LA LOCALIDAD ARRENDADA, TAMBIÉN LE ESTÁ PROHIBIDO CEDER LOS DERECHOS DEL PRESENTE CONTRATO, ENAJENARLOS O GRAVARLOS DE CUALQUIER MANERA.

DECIMA: QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE EL ARRENDADOR O CUALQUIER PERSONA QUE EL AUTORIZE PODRÁ TENER ACCESO AL LOCAL ARRENDADO PARA VERIFICAR QUE SE LE ESTE DANDO UN USO CORRECTO Y QUE SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES .

DECIMA PRIMERA: SI EL ARRENDATARIO DIERE LUGAR A TRAMITES JUDICIALES O INTERVENCION DE ABOGADOS O GESTIONES PRIVADAS POR FALTA DEL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO EN CUALQUIER SENTIDO SERA RESPONSABLE DE LAS COSTAS JUDICIALES Y HONORARIOS DEL REFERIDO TRAMITE JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL CONFORME A UN PORCENTAJE DEL CINCUENTA POR CIENTO DE LO DEBIDO.

DECIMA SEGUNDA. EL DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA ES EXCLUSIVAMENTE PARA **"OFICINA"** QUEDA EXPLICITAMENTE PROHIBIDO AL ARRENDATARIO VARIARLO SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DEL ARRENDADOR.

DECIMA TERCERA: EL ARRENDADOR PODRA DAR POR VENCIDO DE MANERA ANTICIPADA EL PRESENTE CONTRATO, DARLO POR TERMINADO DE MANERA ANTICIPADA, O BIEN DARLO POR RESCINDIDO, APARTE DE LAS CAUSAS PREVISTAS EN EL CODIGO CIVIL ESTATAL VIGENTE, SIN QUE PARA ELLO SE REQUIERA TRAMITE JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL DE CUALQUIER TIPO O DECLARACION JUDICIAL AL RESPECTO, O SOLICITUD POR CONDUCTO DE AUTORIDAD JUDICIAL, BASTANDO LA SIMPLE MANIFESTACION VERBAL DEL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO EN CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CAUSAS:

a).- POR FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO DE CUALQUIERA DE LAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO EN DONDE TENGA SEÑALADO OBLIGACION ALGUNA.

b).- POR FALTA DE PAGO PARCIAL O TOTAL DE UNA O MAS MENSUALIDADES DE RENTA.

c).- POR FALTA DE PAGO DE UNO O MAS RECIBOS DE AGUA, LUZ, DRENAJE O CUALQUIER SERVICIO PUBLICO O PRIVADO QUE TENGA EN EL LOCAL ARRENDADO EL ARRENDATARIO.

d).- SI EL ARRENDATARIO ENAJENA, GRAVA, TRASPASA O SUBARRIENDA EL BIEN QUE SE LE ESTA RENTANDO.

e).- SI EL ARRENDATARIO LE DA UN FIN DISTINTO AL PACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO AL LOCAL ARRENDADO.

f).- NO CONSERVARA EL ARRENDATARIO EN BUEN ESTADO EL BIEN RENTADO.

DECIMA CUARTA: LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA COMPETENCIA DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE ESTA CIUDAD DE GUAMUCHIL SALVADOR ALVARADO SINALOA, PARA CUALQUIER TRAMITE JUDICIAL QUE TUVIERE RELACION CON EL PRESENTE CONTRATO, POR LO CUAL RENUNCIAN AL FUERO DE CUALQUIER DOMICILIO QUE TENGAN O LLEGASEN A TENER EN LO FUTURO, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES. INCLUSO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y EMPLAZAMIENTOS. POR LO QUE EL ARRENDADOR SEÑALA EL DOMICILIO EXPRESADO EN LA CLAUSULA QUINTA, A SU VEZ EL

ARRENDATARIO SEÑALA COMO SU DOMICILIO EL UBICADO EN EL LOCAL ARRENDADO.

AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE, NI NINGUN OTRO VICIO DE LA VOLUNTAD QUE PUDIERA INVALIDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE CONTRATO, POR LO QUE SE OBLIGAN A CUMPLIRLO EN TODO SU CONTENIDO.

LAS PARTES OTORGAN ESTE CONTRATO ANTE LOS TESTIGOS QUE INTERVIENEN EN LA CIUDAD DE GUAMUCHIL, SALVADOR ALVARADO SINALOA A LOS 15 DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2015 .

ARRENDADOR

ARRENDATARIO



SRA. MARIA CELIDA VIDALES
SANCHEZ.



FELISA VALENZUELASOTO.
REP. LEGAL DE COMISION ESTATAL DE
DERECHOS HUMANOS.

TESTIGOS :



LIC. MIRNA PATRICIA TAMAYO MASCAREÑO



ALBA DELIA RAMIREZ ROJO