

Contrato de Arrendamiento que celebran, por una parte, **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.** representada por el **C.P. CHOZIN ALFREDO KOMABA GONZALEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominara como **"El Arrendador"**, y por la otra el **INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA FÍSICA Y DEPORTE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**, representado por el **ING. JUAN JOSE ABDO FIERRO**, a quien en el sucesivo se le denominara **"El Arrendatario"** y contrato que se sujeta al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara **"El Arrendador"** por conducto de su Representante Legal:

A).- Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según la Escritura Pública Número 3,015, volumen 88 de fecha 22 de septiembre de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público Número Veintinueve, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de Comercio de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, bajo el Número Único de Documento 20220026076900V8.

B).- Que su apoderado cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos del presente Contrato, facultades que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

C).- Que es propietario y se encuentra en plena posesión del siguiente bien inmueble: Conjunto de Mini bodegas ubicadas en la Calle Barranca de Batopilas No. 7702 del Fraccionamiento Residencial Barrancas, C.P.31125, en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

II.- Declara **"El Arrendatario"**:

A).- Que es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Municipal, dotado de plena capacidad jurídica en términos de lo dispuesto por el Artículo 1° de su decreto de creación, emitido mediante Acuerdo del H. Ayuntamiento dictado en la Sesión ordinaria de cabildo, verificada el 24 de Abril del 2008, Publicado mediante acuerdo del C. Gobernador del Estado en el Periódico Oficial del estado el 7 de junio del 2008, modificado en sesión ordinaria de cabildo del 19 de Septiembre del 2013, publicado mediante acuerdo del C. Gobernador del Estado en el Periódico Oficial de fecha 5 de Octubre del 2013; y modificado mediante decreto publicado el 19 de abril de 2017 en el periódico oficial del Estado de Chihuahua.

B).- Que entre otros tiene por objeto, planear, promover, desarrollar, vigilar, fomentar y estimular la práctica y enseñanza del deporte, la cultura física y el desarrollo integral de la población en el Municipio de Chihuahua.

C).- Que de conformidad con el Artículo 18 de su Reglamento Interior, Fracción II, la representación legal del Instituto recae en su Director, quien comparece con tal carácter a la celebración del presente instrumento, lo acredita con el nombramiento expedido a su favor por el C. Presidente Municipal Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza en ejercicio de las facultades que le confiere el Art. 29 Fracción VI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Y cuenta con facultades amplias otorgadas por la Junta Directiva en su Primera Sesión Ordinaria, celebrada el 24 de septiembre del 2021 acta debidamente protocolizada mediante Escritura Pública No. 27,478 celebrada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24, con fecha 17 de diciembre de 2021, consistentes en Poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral, poder cambiario y facultades bancarias. -----

D). Que señala como su domicilio para los efectos legales derivados del presente instrumento, el ubicado en la Avenida Homero número 330 de la Colonia Complejo Industrial Chihuahua.

E). Que de conformidad con las disposiciones vigentes en el capítulo Tercero Sección Tercera Artículo 18 Fracciones II y XV del Reglamento que lo rige, el Director del Instituto Municipal de Cultura Física y Deporte para el Municipio de Chihuahua, se encuentra facultado para celebrar contratos con terceros.

F). Que designa como correo juan.abdo@mpiochih.gob.mx, para que en ambos a través de esto se realicen los avisos, comunicados y notificaciones de cualquier tipo derivados de la ejecución de este contrato.

III.- **"Las Partes"** manifiestan que han acordado en celebrar libre y espontáneamente este contrato para lo cual otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS:

Primera. - OBJETO.

"El Arrendador" otorga en arrendamiento a **"El Arrendatario"** la mini-bodega identificada con el número **A-30 (Letra A – TREINTA)** la cual posee una superficie de **14.00 m2 (CATORCE METROS CUADRADOS)** cuyo fin será la guarda de artículos autorizados diversos, propiedad de **"El Arrendatario"**.

Segunda. – RENTA Y PAGO.

"Las Partes" acuerdan fijar como renta anual la cantidad de **\$23,100.00 son: (VEINTITRES MIL CIEN PESOS 00/100), iva incluido**, cantidad que pagará **"El Arrendatario"** en una sola exhibición más tardar el día **(28)** de febrero del 2023 sin gestiones de cobro en las sucursales de **INBURSA, CLABE INTERBANCARIA** y/o **NÚMERO DE CUENTA** y/o en las oficinas de **"Mini Bodegas Juventud"** instaladas en calle Barranca de Batopilas No. 7702 del Fraccionamiento Residencial Barrancas, C.P.31125, en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua y en horas hábiles.

En el supuesto de que **"El Arrendatario"** no efectúe el pago de la renta convenida a más tardar en la fecha citada, se aplicarán los siguientes cargos por concepto de pena por incumplimiento:

- Cargo de **\$150.00** (Ciento cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) y suspensión de acceso a la minibodega arrendada cuando **"El Arrendatario"** incurra en mora en el pago anticipado de un día natural a 14 (Catorce) días naturales.
- Cargo de **\$300.00** (Trescientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y suspensión de acceso a la minibodega arrendada cuando **"El Arrendatario"** incurra en mora en el pago anticipado de 15 (Quince) días naturales a 29 (Veintinueve) días naturales.
- Cargo de **\$600.00** (Seiscientos pesos 00/100 Moneda Nacional) y suspensión de acceso a la minibodega arrendada cuando **"El Arrendatario"** incurra en mora en el pago anticipado de 30 (Treinta) días naturales en adelante, adicional a un cargo igual por la desinstalación del candado puesto por **"El Arrendatario"** a los 45 (Cuarenta y cinco) días naturales de atraso en el pago anticipado de la renta. -----

"Las Partes" convienen que durante el mes de enero de cada año, la renta mensual se ajustará multiplicando el importe de la renta mensual vigente en dicho año, por el factor en que haya incrementado el Índice Nacional General de Precios al Consumidor (INPC) más 3.0 puntos porcentuales según la publicación del Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, o en el Internet, para el año inmediato anterior, publicaciones que el **"El Arrendatario"** acepta como válidas para cuantificar el importe.

Tercera. - ENTREGA.

"El Arrendatario" en este acto recibe a su entera satisfacción y en perfecto estado la minibodega objeto de este contrato y se obliga a conservarla en el mismo estado; así como a no llevar a cabo ninguna modificación en la misma ni alterar sus forma, no deberá pintar ni perforar sus pisos, paredes o techos, también se abstendrá de levantar muros y de hacer ventanas o tragaluces en a la minibodega en virtud de lo anterior **"El Arrendatario"** se obliga a devolver a **"El Arrendador"** el bien arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe obligándose a responder a **"El Arrendador"** por los daños que cause a la minibodega si a pesar de lo que se señala en esta cláusula **"El Arrendatario"** llevara a cabo alguna obra o mejora en la minibodega esta quedara en beneficio de **"El Arrendador"** por lo que **"El Arrendatario"** se compromete a no exigir que se le restituya de cualquier gasto renunciando **"El Arrendatario"** en los beneficios referidos en los artículos número 2311 fracción II, 2315, 2316, 2322 y 2323 del Código Civil del Estado de Chihuahua y sus correlativos en el Código Civil para el Distrito Federal.

Cuarta. - VIGENCIA.

La vigencia de este contrato será por el periodo de **12 meses** contado (s) a partir del día **01 de enero del 2023 al día 31 de diciembre de 2023**, estipulándose para ambas partes; pero podrá ser rescindido extrajudicialmente si **"El Arrendatario"** deja de pagar puntualmente una o más de las rentas mensuales, o si falta a cualquiera de las obligaciones que contrae por virtud del mismo. **"El Arrendatario"** conviene expresamente en renunciar a los beneficios concedidos en los artículos 2384, 2385 y 2386 del Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua y su correlativo en materia común para el Distrito Federal.

Así mismo **"El Arrendatario"** renuncia expresamente al derecho de prorroga o de tácita reconducción que pudiera asistirle sobre el presente contrato, así como al derecho de preferencia para subsecuentes arrendamientos sobre el inmueble arrendado, así mismo expresa su renuncia al derecho del tanto para el caso de venta y a las disposiciones consignadas en los artículos 2322 y 2346 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, renuncias a derechos expresas todas estas que se sujetan al tenor de los Artículos 6 y 7 del mismo ordenamiento sustantivo.

Quinta. - HORARIOS DE ACCESO.

"Las Partes" convienen que el acceso exclusivo tanto a las oficinas, como al conjunto donde se ubica la minibodega y por ende a la minibodega misma está limitado por políticas de seguridad y solamente se permitirá el acceso a **"El Arrendatario"** durante los días y horarios determinados a continuación:

Minibodegas Juventud

Lunes a Viernes (9:00 a.m. a 6:00 p.m.)

Sábados de (9:00 a.m. a 5:00 p.m.)

Domingos (9:00 a.m. a 5:00 p.m.)

Días festivos por disposición de ley (Cerrados)

"Las Partes" convienen que el acceso se permitirá exclusivamente a "El Arrendatario" sin que se acepte el acceso a terceras personas, por lo que como caso de excepción a dicha regla tratándose de personas físicas o morales, "Las Partes" convienen que previo a la firma de la suscripción del presente contrato, "El Arrendatario", entregará a "El Arrendador" una carta instrucción en la que designe a la o las personas autorizadas para ingresar a la minibodega alquilada, misma que se agregará al presente contrato como anexo del mismo.

Sexta. - No Aplica.

Para garantizar el cabal cumplimiento de este contrato, así como el pago de cualquier desperfecto ocasionado en la minibodega objeto del presente contrato, "El Arrendatario" entregará a "El Arrendador", un depósito en garantía equivalente a **\$00.00 son: (CERO PESOS 00/100)** al mismo que deberá ser actualizado acorde a la renta mensual vigente y no generará interés alguno a favor de "El Arrendatario". Dicho depósito será devuelto a "El Arrendatario" al cumplir totalmente con las siguientes condiciones:

1. Tener pagados totalmente todos y cada uno de los atrasos o adeudos generados en virtud de este contrato hasta el día de la solicitud de la devolución.
2. Entregar a "El Arrendador" la minibodega objeto de este contrato en las condiciones físicas y materiales en que la recibió, esto es en excelente estado, limpia, libre de cualquier desperfecto o daño y vacía.
3. Haber desocupado la minibodega a más tardar el día de vencimiento del presente contrato.

"Las Partes" convienen que en el supuesto de que el monto para la reparación de daños o desperfectos ocasionados por "El Arrendatario" a la minibodega objeto de este contrato, excedieran el monto del depósito consignado, "El Arrendatario" se obliga a cubrir en su totalidad el costo de dicha reparación y a cubrir la cantidad excedente. Así mismo "Las Partes" acuerdan que el importe del depósito correspondiente deberá ser devuelto a "El Arrendatario" una vez que se hayan satisfecho totalmente los requisitos antes estipulados y a más tardar dentro de los 10 (Diez) días hábiles posteriores a la entrega-recepción de la minibodega a "El Arrendador".

Séptima. - PROHIBICIONES DE USO.

"El Arrendatario" se obliga a destinar el bien arrendado exclusivamente para usarlo como minibodega o almacén, y solo podrá almacenar o guardar en el espacio que se le concede mercancías, objetos o materiales cuya posesión y tráfico sea lícita, para las autoridades municipales, estatales y federales y queda absolutamente prohibido introducir a la minibodega, productos perecederos, productos nocivos, animales, materiales u objetos peligrosos como combustible, sustancias inflamables, ácido, corrosivos, solventes, explosivos o compuestos que despidan vapores u olores dañinos o desagradables, así como armas de fuego, explosivos o municiones, realizar cualquier actividad ilegal conforme a las legislaciones mexicanas, contratar o instalar cualquier tipo de servicios públicos tales como agua, luz, teléfono o gas, utilizar el espacio contratado como oficina, recibidor o cualquier otro de permanencia habitual; "El Arrendatario" será responsable en caso de desacato a esta cláusula y exime a "El Arrendador" de cualquier responsabilidad "El Arrendatario", así mismo, queda obligado a dar aviso inmediatamente a "El Arrendador" en caso de que la minibodega sufra cualquier daño, desperfecto, así como de toda novedad perjudicial para la misma.

"El Arrendatario" conviene y autoriza a "El Arrendador" adicionalmente, a permitir el acceso al interior de la minibodega, así como a permitir que se inspeccionen los bienes, materiales u objetos que almacene cuando le sea requerido por cualquier autoridad. -----

Octava. - SUBARRENDAMIENTO.

"El Arrendatario" se obliga a no subarrendar la minibodega instrumento de este contrato y se compromete a no permitir el acceso a personas ajenas y extrañas a la misma, así como al conjunto de minibodegas en el cual se encuentra.

Novena. - DESOCUPACIÓN ANTICIPADA.

"El Arrendatario" podrá desocupar en cualquier momento la minibodega, pero no se le restituirán las rentas que haya anticipado; en dicho supuesto **"El Arrendatario"** deberá dar aviso por escrito a **"El Arrendador"** con **5 (Cinco) días de anticipación**.

Décima. - PREVISIÓN DE SEGURIDAD.

"Las Partes" acuerdan que tanto **"El Arrendatario"** como **"El Arrendador"** colocarán cada uno de ellos un candado sobre el acceso a la minibodega arrendada, así mismo pactan que cuantas veces sea necesario el acceso a la misma por parte de **"El Arrendatario"**, la puerta de acceso, será abierta por **"El Arrendatario"** en presencia de la persona que designe para tal efecto **"El Arrendador"**. La falta de pago oportuno de la renta estipulada, faculta a **"El Arrendador"** a restringir el acceso a la misma hasta la liquidación total del pago o adeudos correspondientes.

Así mismo convienen **"Las Partes"**, que en caso de algún siniestro, urgencia, necesidad, riesgo o peligro **"El Arrendador"** podrá romper el candado de **"El Arrendatario"** y abrir la minibodega con el fin de proteger los bienes que se hallen depositados, sin que de ello derive responsabilidad legal alguna, por lo que **"El Arrendatario"** otorga en este acto su consentimiento en este sentido, en dicho supuesto **"El Arrendador"**, para proteger los objetos o bienes de **"El Arrendatario"** podrá reubicarlos, dando aviso de inmediato a este.

Adicionalmente en este acto, **"Las Partes"** acuerdan que **"El Arrendatario"** no podrá bajo ningún motivo o caso, almacenar objetos en la minibodega arrendada cuyo peso total exceda de 650 kg. (Seiscientos cincuenta kilogramos), así mismo **"El Arrendatario"** se obliga a que en ningún caso podrá utilizar el elevador de servicio con una carga que exceda de 2 ton. (Dos toneladas) lo anterior con la finalidad de cumplir con las medidas de seguridad implementadas en el conjunto de minibodegas.

Décima Primera. - SEGUROS.

"El Arrendatario" tendrá la opción de contratar y pagar, a su sola discreción, las primas de todos y cada uno de los seguros que requiera para la guarda y conservación de los bienes que se encuentren en la minibodega, relevando de cualquier responsabilidad legal en este sentido a **"El Arrendador"**.

"El Arrendatario" reconoce y acepta expresamente que **"El Arrendador"** no tiene la custodia, control o posesión de los bienes en la minibodega, ni la obligación de vigilar o asegurar los mismos, por lo que **"El Arrendador"** no será responsable de ninguna pérdida, daño, robo, perjuicio, merma o detrimento sufrido en los bienes.

"El Arrendatario" se obliga a permitir el acceso al interior de la minibodega a **"El Arrendador"**, así como a permitir que se inspeccionen los bienes cuando le sea requerido por cualquier autoridad.

De igual forma, **"El Arrendatario"** se hace responsable de la posesión que tiene sobre los bienes, por lo que desde la celebración del presente contrato libera a **"El Arrendador"** de cualquier responsabilidad respecto a la posesión o propiedad de los mismos y en cambio asume su responsabilidad en todas las materias ya sea penal, civil, fiscal, y cualquier otra.

"El Arrendador" contratará a su costo una póliza de seguro general que requiera a su discreción para asegurar el Conjunto de Minibodegas, con cobertura que garantice los daños contra incendio, sismo, temblor u otros análogos, por lo tanto **"El Arrendatario"** no será responsable por los daños o deterioro que pudiera sufrir el Conjunto de Minibodegas como resultado de un siniestro cubierto por la póliza de seguro, siempre y cuando se demuestre que **"El Arrendatario"** no haya sido responsable o haya participado en dichos daños tanto en el Conjunto de Minibodegas así como en la minibodega arrendada.

Décima Segunda. - CAUSAS DE RESCISIÓN.

"Las Partes" acuerdan en que este contrato se rescindirá sin necesidad de previa declaración judicial en los casos siguientes:

A).- Si **"El Arrendatario"** introduce en la minibodega arrendada cualquier material, sustancia u objetos que este prohibido expresamente conforme a lo estipulado en este contrato.

B).- Si **"El Arrendatario"** se opone a la inspección de la minibodega que alquila, cuando dicha inspección sea requerida por cualquier autoridad municipal, estatal o federal o si no permite a **"El Arrendador"** el acceso a la misma minibodega.

C).- Si **"El Arrendatario"** viola o destruye las chapas o candados que instale en la minibodega **"El Arrendador"** conforme a lo estipulado en este contrato.

D).- Si **"El Arrendatario"** deja de pagar una o más rentas mensuales acordadas en este contrato, o cualquier otra cantidad que deba pagar por servicios que se deriven de este instrumento.

E).- Si **"El Arrendatario"** causa daños a la minibodega o a las minibodegas vecinas o a las instalaciones, así mismo si altera el orden dentro de las instalaciones del conjunto en el cual se encuentra la minibodega o si ejecuta actos que pongan en peligro a las demás minibodegas.

F).- Si **"El Arrendatario"** subarrienda la minibodega objeto del presente contrato.

G).- Si **"El Arrendatario"** establece puestos de ventas o coloca obstáculos en el interior o en el exterior de las instalaciones de la minibodega o en el conjunto de minibodegas, así como en las aceras publicas colindantes al conjunto de minibodegas.

H).- Si **"El Arrendatario"** viola o incumple cualquier otra disposición estipulada en este contrato o bien en cualquiera de las disposiciones aplicables en el Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua, así como a las obligaciones establecidas en cualquier otra disposición legal aplicable en la materia.

Décima Tercera. - PACTO COMISORIO EXPRESO.

"Las Partes" convienen que, para el caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, dará lugar a la rescisión del mismo sin necesidad de la intervención de los Tribunales para obtener una declaración judicial. Por lo que, "El Arrendatario" autoriza, acepta y conviene expresamente con "El Arrendador" que en el supuesto de incurrir en cualquiera de las causas de incumplimiento estipuladas en este instrumento incluyendo la del pago cabal de las rentas, "El Arrendatario" conviene y acepta en transmitir gratuitamente a "El Arrendador" la posesión, propiedad y el dominio de todos y cada uno de los bienes existentes en la minibodega alquilada a partir del momento en que se incurrió en la falta y sin requerir mayor trámite o formalización, lo anterior como contraprestación para el pago de los daños y perjuicios sufridos por "El Arrendador" por tal motivo, sin que con dicha transmisión se entienda o interprete que "El Arrendador" libera del pago de las rentas vencidas o penalizaciones incurridas a "El Arrendatario", en el entendido que a partir de ese momento "El Arrendador" dispondrá y recibirá la minibodega objeto del presente contrato sin requerir diverso o mayor consentimiento de "El Arrendatario" que el que por esta cláusula se expresa y otorga.

"Las Partes" acuerdan que para tales efectos "El Arrendador" deberá constituirse en la minibodega objeto del presente contrato, ante la presencia de Fedatario Público y proceder a lo siguiente:

- a) fracture las cerraduras existentes.
- b) Ingrese a la minibodega.
- c) Realice un inventario de las mercancías u objetos existentes en el interior de la minibodega asentando las observaciones que se verificaran en el acto.
- d) Proceda a llevar a cabo la adjudicación derivada de la transmisión a su favor de todas y cada una de las mercancías u objetos conforme a lo estipulado en esta cláusula.

Décima Cuarta. - AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones que las partes deban hacerse en relación al presente contrato, se harán constar por escrito, obligarán a los contratantes cuando sean entregados personalmente o enviados por medios que aseguren, con acuse de recibo la recepción efectiva de la notificación con prueba de la misma, y sean debidamente dirigidos a la parte que corresponda a su último domicilio manifestado para efectos de este contrato, el cual hasta en tanto no exista comunicación en sentido contrario deberá entenderse que es el siguiente:

"El Arrendador": ADMINISTRADORA INMOBILIARIA DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.

Calle Barranca de Batopilas No. 7702
Fraccionamiento Residencial Barrancas, C.P.31125
Ciudad Chihuahua, Chihuahua, México.

"El Arrendatario": INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA FÍSICA Y DEPORTE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Avenida Homero número 330
Colonia Complejo Industrial,
Ciudad Chihuahua, Chihuahua, México. -----

Décima Quinta. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

"Las Partes" contratantes se someten expresamente para todo lo no previsto en este contrato, a las disposiciones legales contenidas en el Código Civil vigente aplicable en el Estado de Chihuahua, así como a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de domicilio presente o futuro puedan tener, para la resolución e interpretación de cualquier controversia que surja con motivo de este contrato.

"Las Partes" contratantes declararon estar debidamente enteradas de todas y cada una de las declaraciones y cláusulas contenidas en este contrato, mismo que fue leído y explicado en su totalidad, por lo que manifiestan expresamente quedar enteradas de las obligaciones que contraen, así como de los derechos que adquieren y que conocen el contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas mismas que se leyeron previamente a la firma de este contrato, el cual no tiene dolo, ni mala fe por ninguno de los contratantes.

Este contrato se firma por duplicado en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua ante la presencia de dos testigos el día 01 de enero de 2023.

"El Amendador"

**ADMINISTRADORA INMOBILIARIA DE
CHIHUAHUA S.A. DE C.V.**

Representada por
**C.P. CHOZIN ALFREDO KOMABA
GONZALEZ.**

"El Arrendatario"

**INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA
FÍSICA Y DEPORTE PARA EL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

Representada por
ING. JUAN JOSE ABDO FIERRO

"Testigo"

**LIC. ANA GABRIELA DE LA VEGA
OLIVAS.**

"Testigo"

**ING. GILBERTO IVAN MONTAÑEZ
ARANDA.**