

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE: **SRA. MARÍA JESÚS SALDATE VÁSQUEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL "**ARRENDADOR**", Y POR LA OTRA, **EL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE SONORA (ICATSON)**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL INGENIERO JORGE ALBERTO GASTÉLUM LÓPEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "**ARRENDATARIO**"; LOS COMPARECIENTES ENCONTRÁNDOSE HÁBILES PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, CONSIGNAN EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

## DECLARACIONES

### I.- Declara el "Arrendador":

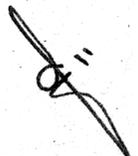
- a) Que es una persona física y tiene capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato y cumplir con todas las obligaciones que se deriven del mismo, con R.F.C. SAVJ4711025Z4.
- b) Que es legítimo propietario de un inmueble construido en 600 metros cuadrados en terreno, y 636 metros cuadrados aproximadamente de construcción, ubicado en la calle de Campeche número 103 esquina con Mariano Escobedo, Colonia San Benito, C.P. 83190 consistente en Planta Baja y Planta Alta.

La planta baja esta constituida por:

- 1.- 368 mts. De **Construcción en la parte central** formada por: 2 baños completos, una cocina con gabinetes y estufa empotrada, un conmutador telefónico, cochera cerrada con puerta eléctrica para tres vehículos, alarma instalada, gas estacionario, dos refrigeraciones centrales de 5 y 4 toneladas de capacidad marca Carrier, 5 juegos de persianas y lámparas, 3 medidores de electricidad, una cisterna de 5000 litros de capacidad y un tinaco de 600 litros.
- 2.- **Un patio trasero** dividido de la cochera cerrada por una reja abatible de 4.5 mts. De longitud. El patio mide aproximadamente: 20 x 4.5 mts, con un baño de servicio y tiene salida por un portón y una puerta individual a la calle Escobedo.
- 3.- **Una bodega** de 10 x 6 mts (60 mts cuadrados) y 5 metros de altura con sistema de alarma instalada.
- 4.- **Un departamento** de 7 x 6 mts (42 mts cuadrados) formado por una estancia, cocina con estufa, gabinetes y barra, una recámara y baño completo, cuenta con medidor de luz y agua independientes y un aparato de aire acondicionado de 1 tonelada de capacidad.

La Planta Alta es compuesta por dos departamentos separados por una azotea intermedia:

Man Yan Saldate



- 1.- El **Departamento uno**, está formado por dos cuartos con un baño completo, medidor de luz independiente y una superficie total de: 73 mts cuadrados y un terraza a la calle Campeche de 6.0 x 4.0 de superficie.
- 2.- El **Departamento dos**, lo forman 2 habitaciones, una estancia, cocina integral con gabinetes, barra y estufa integrada y un baño completo con una superficie total de 88 mts cuadrados, tienen una terraza exterior de 4.40 x 3.50 a la calle Campeche, cuenta con medidor de luz independiente y ductos para la instalación de aire acondicionado.

Todos los acabados son de primera, se encuentran en perfecto estado y trabajando normalmente.

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

Que es un Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Sonora legalmente constituido, (se exhibe documentación) con R.F.C. ICT941215GW8.

**III.- Declaran ambas partes:**

- a) Que sus direcciones para toda clase de notificaciones y cobros de renta serán:

**DEL ARRENDADOR:**

Calle Sierra Morena número 125, Colonia Loma Linda, C.P. 83150, Hermosillo, Sonora. Teléfono: (662) 2144957 fax (662) 2144967

**DEL ARRENDATARIO:**

Campeche 103, esquina con Escobedo, Colonia San Benito, C.P. 83190, Hermosillo, Sonora. Teléfono: (662) 2109108 fax (662) 2107707

- b) Comprobación de su personalidad de **"El Arrendatario"**:  
Que su representante legal, el Ing. Jorge Alberto Gastélum López, tiene todas las facultades suficientes para suscribir el presente contrato y obligarse en los términos del mismo. (Se exhibe documento que acredita personalidad).
- c) Declaran ambas partes que tienen un Contrato de Arrendamiento sobre el inmueble, firmado el 15 de Abril del 2006 y que ajustándose a la Cláusula Tercera del mencionado Contrato, convienen renovarlo de acuerdo a las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.-** El **"Arrendador"** otorga en arrendamiento y el **"Arrendatario"** lo recibe a su entera satisfacción, el inmueble referido en la Declaración **I** del presente instrumento, además de recibos de agua, luz, teléfonos pagados al corriente, así como también está de

acuerdo en que cuenta con el equipo que se describe en el inventario adjunto y que forma parte de este Contrato.

**SEGUNDA.-** El "Arrendatario" se obliga a destinar el inmueble arrendado exclusivamente para oficinas, por lo que no podrá ser utilizado para otro objeto distinto sin el consentimiento expreso y por escrito del "Arrendador".

**TERCERA.-** El plazo del arrendamiento es de **1 año y seis meses**, contados a partir del día 15 de abril del 2008, para fenecer el día 15 de octubre de 2009; pudiéndose dar por terminado o renovado cuando así lo convengan las partes, dando aviso por lo menos con 60 días de anticipación. El incumplimiento de una de las partes dá derecho a pedir la disolución del Contrato sin que para ello medie autorización judicial, reconociéndose por ambos lados dicha aplicación. Cabe señalar que al año de vigencia de dicho Contrato, se aplicará automáticamente el 4% de incremento a la cantidad fijada.

**CUARTA.-** Como precio de arrendamiento convenido y aceptado por ambas partes, ha sido fijado en la cantidad de **\$ 26,823.00 (Son: Veintiséis mil ochocientos veintitrés Pesos 00/100 M..N.)** mensuales más I.V.A., el "Arrendatario" se obliga a pagar la renta por mensualidades adelantadas los días quince de cada mes, (teniendo cinco días de gracia) sin descuento de ninguna clase a la presentación de recibo fiscal. La renta se pagará completa aún en el caso de que el "Arrendatario" desocupara el inmueble sin gozar de la mensualidad completa.

**QUINTA.-** Conviene ambas partes que durante la vigencia del presente Contrato o cualquier extensión del mismo, los aumentos de la renta serán anuales, calculados, aplicando los índices nacionales de los precios al consumidor, calculados por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación correspondiente a los 12 meses del año próximo pasado a la fecha del incremento. Por ejemplo: índice del mes febrero del año anterior, el resultado es el factor que al multiplicarse por la renta del mes en que se efectuó el cálculo, dará la cantidad que deberá pagarse mensualmente durante el siguiente año.

**SEXTA.-** Este Contrato podrá ser rescindido de la siguiente manera:

- a) Cuando así lo notifique por escrito cualquiera de las partes y con **60** días de anticipación en forma indubitable;
- b) De acuerdo al artículo 2761 fracción IV y VI del Código Civil para el Estado de Sonora;
- c) Del cumplimiento de cualquiera de las Cláusulas y Obligaciones de este Contrato, la parte perjudicada tiene la facultad de escoger, exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el reconocimiento de daños y perjuicios en ambos casos;
- d) El dejar de pagar una o más rentas atrasadas;
- e) Por que se le dé al inmueble arrendado uso diferente al que se este especificando en este Contrato;
- f) Cuando no haya aviso de subarrendamiento y este lo realizara.

**SÉPTIMA.-** El "**Arrendatario**" renuncia expresamente desde este momento a la tácita reconducción del contrato y si al término de vencimiento del mismo el inquilino continua de hecho ocupando el inmueble, se entiende que lo hace con expresa oposición de **El Arrendador**", renunciando en todo caso a la continuación del arrendamiento a que se refiere el artículo 2767 del Código Civil del Estado de Sonora, renuncia que se sujeta a lo dispuesto en los artículos 7 y 8 del mencionado Código Civil.

**OCTAVA.-** El "**Arrendatario**" se obliga a lo estipulado en el artículo 2605 del Código Civil para el Estado de Sonora y a lo siguiente:

- a) A devolver el inmueble arrendado al vencimiento del Contrato en el mismo buen estado en que lo recibe, sin mas deterioros que los naturales del uso a que se destine.
- b) A realizar todas y cada una de las reparaciones o instalaciones que sean necesarias por efecto de los daños y deterioros que sean producto directo o indirecto del uso que, de dicho inmueble, haga el mismo, o cualquier otra persona que circunstancialmente lo habite o se encuentre en él.
- c) A pagar por su cuenta los servicios de energía eléctrica, agua, gas, teléfono, alarma y cualquier otro de igual naturaleza que requiera el uso del inmueble y este estará obligado al pago de cada mensualidad a exhibir a **El Arrendador** los recibos que demuestren que se encuentran al corriente de el pago de las cuotas derivadas de los servicios señalados en la presente cláusula.
- d) A asumir toda responsabilidad derivada de sus relaciones con trabajadores, dependientes y administradores a su servicio, así mismo responderá por la responsabilidad civil del uso del inmueble arrendado.
- e) Al pago total de las rentas convenidas hasta la terminación del presente Contrato en caso de que por alguna causa o motivo **El Arrendatario** deje el inmueble.

**NOVENA.-** El "**Arrendatario**" manifiesta conocer el estado actual del inmueble que se le da en arrendamiento y que se encuentra en perfectas condiciones, debidamente acondicionado para el objeto a que se va a destinar y se compromete a efectuar en el inmueble, por su cuenta, las reparaciones que sean necesarias durante la vigencia de este Contrato para conservar el inmueble en perfectas condiciones, renunciando a las disposiciones contenidas en los artículos 2680 fracción I y V, 2685, 2691, del Código Civil para el Estado de Sonora. Todas las mejoras útiles, convenientes o necesarias que "**El Arrendatario**" haga en el inmueble arrendado será por cuenta y riesgo del propio "**Arrendatario**", obligándose al término del presente Contrato a entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo todas aquellas instalaciones que hayan quedado permanentemente inmovilizadas en el inmueble y que deberán quedar en perfectas condiciones en beneficio de "**El Arrendador**".

**DÉCIMA.-** El "**Arrendatario**" no podrá subarrendar en todo ni en partes el inmueble arrendado, no ceder sus derechos sobre el mismo sin previo permiso de "**El Arrendador**". "**El Arrendatario**", asume y acepta la responsabilidad total por el uso del inmueble y todas las consecuencias legales que conlleve su uso. "**El Arrendatario**", libera a "**El Arrendador**", de las obligaciones contenidas en la fracción V del artículo 2680 del Código Civil para el Estado de Sonora.

Ma. J. J. J.

of.

✓

**DÉCIMA PRIMERA.-** El "Arrendatario" conviene en que el pago atrasado de las mensualidades de renta causará un interés moratorio del 5% (cinco por ciento) diarios sobre el monto mensual, a partir del quinto día hábil de la mensualidad de que se trate.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** El "Arrendatario", renuncia a la prórroga a que se refieren los artículos 2763 y 2764 del Código Civil para el Estado de Sonora..

**DÉCIMA TERCERA.-** El "Arrendador" esta facultado a realizar inspecciones trimestrales al inmueble.

**PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA.**

**LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SU VALOR, FUERZA Y ALCANCE LEGAL, SE MANIFESTARON CONFORMES CON SU CONTENIDO, FIRMÁNDOLO Y RATIFICÁNDOLO ANTE TESTIGOS EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, EL DÍA QUINCE DE ABRIL DEL DOS MIL OCHO.**

**"EL ARRENDADOR"**

**"EL ARRENDATARIO"**

Representante Legal de ICATSON



**SRA. MARÍA JESÚS SALDATE VÁSQUEZ**



**ING. JORGE ALBERTO GASTÉLUM  
LÓPEZ**

**"TESTIGOS"**



**C.P. MARIANO OCHOA DUARTE**



**LIC. ARMANDO ALVAREZ MATUS**