



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
CONTRATO No. ORBC/RM/011/2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO DE MÉXICO A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, REPRESENTADA POR EL **MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ**, EN SU CARÁCTER DE **TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN BAJA CALIFORNIA**, Y POR LA OTRA PARTE LA MORAL DENOMINADA **EGADER, S. DE R.L. DE C.V.**, POR CONDUCTO DEL **ING. ARTURO SANSÓN RUBIO AGUILAR**, EN SU CARÁCTER DE **GERENTE GENERAL**, A QUIENES EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LES DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"** Y **"EL ARRENDADOR"**, RESPECTIVAMENTE, Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA **"LAS PARTES"** AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES:

I. DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE:

I.1 ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE UBICADO EN **CENTRO COMERCIAL "PLAZA ELVA"**, UBICADO EN EL TERRENO LOCALIZADO EN **CALLE TERCERA NO. 1323, COL. OBRERA, EN LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**, CON CLAVE CATASTRAL N°. **SP-202-007 Y SP-202-008**.

I.2 ACREDITA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **13,809** VOLUMEN **149**, DE FECHA 09 DE MARZO DE 1972, ASÍ COMO LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **21,493** DEL VOLUMEN **243**, DE FECHA 01 DE MARZO DE 1977, AMBAS PROTOCOLIZADAS ANTE LA FE DEL LIC. ALFREDO GONZÁLEZ CORRAL, TITULAR DE LA NOTARIA NO. 3, DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

I.3 EL **C. ING. ARTURO SANSÓN RUBIO AGUILAR**, EN SU CARÁCTER DE **GERENTE GENERAL** SE ENCUENTRA PLENAMENTE FACULTADO PARA SUSCRIBIR EL CONTRATO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2554 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SEGÚN CONSTA EN EL ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD **EGADER, S. DE R.L. DE C.V.**, FORMALIZADA EN LA ESCRITURA **NO. 59,947**, VOLUMEN NO. **687** DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 1990, CONSIGNADA POR EL LIC. CARLOS MENDOZA DOMÍNGUEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NO. 3 DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

I.4 NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO NI PARA OCUPARLO Y QUE A LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE IMPUESTOS, DERECHOS Y APROVECHAMIENTOS EN TÉRMINOS DE LAS LEYES APLICABLES, ASÍ COMO LIBRE DE TODO GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO Y QUE NO HA SIDO OBJETO DE NINGUNA RECLAMACIÓN, DEMANDA, JUICIO REIVINDICATORIO O EMBARGO DE CUALQUIER TERCERO QUE ESTÉ PENDIENTE DE RESOLUCIÓN Y QUE ATENTE CONTRA SUS DERECHOS DE DAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE. ASIMISMO, DECLARA QUE NO ESTÁ EN TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN ALGUNA ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE LIMITE SUS FACULTADES DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE.

I.5 MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE NO SE ENCUENTRA EN NINGUNO DE LOS SUPUESTOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 65 AL 72 DE LA LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 18 DE JULIO DE 2016.

I.6 LA EMPRESA **EGADER, S. DE R.L. DE C.V.**, CUENTA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES N° **ESR-900818-R84**.



1.7 MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO DESEMPEÑA EMPLEO, CARGO O COMISIÓN EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA O EN LOS PODERES LEGISLATIVO Y JUDICIAL FEDERALES, NI EN LOS ORGANISMOS A LOS QUE LA CONSTITUCIÓN OTORGA AUTONOMÍA, NI SE ENCUENTRA INHABILITADO PARA EL SERVICIO PÚBLICO FEDERAL.

1.8 PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO SU DOMICILIO EL UBICADO EN AV. FLORESTA NO. 299, EN LA COL. OBRERA C.P. 22830 DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, DOMICILIO LEGAL DE SU EMPRESA.

II. DECLARA "EL ARRENDATARIO" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

II.1 LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, ES UNA DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CENTRALIZADA DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 2, 26 Y 32 BIS DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, CON LAS ATRIBUCIONES QUE LE TIENE CONFERIDAS EL PROPIO ORDENAMIENTO LEGAL CITADO, MODIFICADA MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 22 DE ENERO DEL AÑO 2020.

II.2 CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA, SU REGLAMENTO, LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES Y EL ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES, NUMERALES 141 FRACCIÓN I, 143, 147, 164, 171 Y DEMÁS DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

II.3 PARA CUBRIR LAS EROGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO" MANIFIESTA QUE LOS ARRENDAMIENTOS CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE ENERO A JUNIO DE 2025, SERÁN CUBIERTOS CON RECURSOS ASIGNADOS A "EL ARRENDATARIO", EN LA PARTIDA PRESUPUESTAL 32201 "ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS Y LOCALES".

II.4 CUENTA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES N° SMA941228JH5.

II.5 PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SEÑALA COMO SU DOMICILIO LEGAL EL UBICADO EN CALZ. CETYS, NÚMERO 2799, DE LA COLONIA RIVERA, EDIFICIO "C", TERCER NIVEL, C.P. 21259, DE LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

III. "LAS PARTES", DECLARAN QUE:

III.1 EN EL PRESENTE INSTRUMENTO NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE, LESIÓN, VIOLENCIA, NI CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO.

II.2 ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO Y SUJETARSE A LO ESTIPULADO EN LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. LOCALIZACIÓN.

"EL ARRENDADOR" CONVIENE EN CONCEDER A "LA ARRENDATARIA" EL USO Y GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LOS LOCALES NÚMEROS 1323-4, 1323-5, 1323-6, 1323-7 Y 1323-8, DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA ELVA", UBICADA EN LA CALLE TERCERA NO. 1323, EN ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, LOS CUALES EN



CONJUNTO CUENTAN CON UNA SUPERFICIE DE **250.25 MTS CUADRADOS Y 5 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**, UBICADOS EN LA MISMA PLAZA, EN LO SUCESIVO **"EL INMUEBLE"**.

SEGUNDA. USO DEL INMUEBLE.

"LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE **"EL INMUEBLE"** ARRENDADO SERÁ PARA USO DE OFICINAS DE **"EL ARRENDATARIO"**. ASIMISMO **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A NO ESTORBAR NI OBSTRUIR DE MANERA ALGUNA EL USO DEL **"INMUEBLE"** ARRENDADO, A NO SER POR CAUSA DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES.

"LA ARRENDATARIA" NO PODRÁ TRASPASAR ESTE CONTRATO EN TODO O EN PARTE, NI GRAVARLO DE MANERA ALGUNA SINO CON PERMISO ESCRITO DADO POR **"EL ARRENDADOR"**; TAMPOCO PODRÁ SUBARRENDAR O CEDER EN PRÉSTAMO DE USO GRATUITO PARTE O TODO LO QUE TOMA EN ARRENDAMIENTO NI ENTRAR EN SOCIEDAD CON TERCERA PERSONA O CORPORACIÓN PARA EJERCITAR LOS DERECHOS QUE ADQUIERE POR EL PRESENTE CONTRATO SIN ANTES CONTAR CON LA CONFORMIDAD POR ESCRITO DE **"EL ARRENDADOR"**, SI LO HICIERE RESPONDERÁ SOLIDARIAMENTE CON EL SUBARRENDATARIO O TERCERO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

TERCERA. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" HARÁ LAS REPARACIONES QUE LE CORRESPONDAN PARA CONSERVAR **"EL INMUEBLE"** ARRENDADO EN ESTADO SATISFACTORIO PARA QUE SIRVA PARA EL USO ESTIPULADO, SIEMPRE Y CUANDO LOS DESPERFECTOS DE QUE SE TRATE PROVENGAN DE UN USO ADECUADO PARA EL PROPOSITO MENCIONADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA. ASIMISMO **"LA ARRENDATARIA"** DEBERÁ HACER LAS REPARACIONES DE AQUELLOS DETERIORES DE POCA IMPORTANCIA QUE REGULARMENTE SON CAUSADOS POR LAS PERSONAS QUE HABITAN LOS LOCALES DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2444 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

"LAS PARTES" CONVIENEN QUE CUANDO SE TRATE DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL INMUEBLE QUE NO SE LLEVEN A CABO EN UN PLAZO DE OCHO DÍAS DESPUÉS DE RECIBIDO EL AVISO POR ESCRITO DE **"LA ARRENDATARIA"**, ÉSTA QUEDARÁ AUTORIZADA PARA HACERLAS Y DEDUCIR SU COSTO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS POSTERIORES.

ASI MISMO, EL ARRENDADOR REALIZARÁ LA CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE AL EXTERIOR, LA CUAL INCLUIRÁ LIMPIEZA DE BANQUETAS, CORDONES, PINTADO DE ESTACIONAMIENTOS, MANTENIMIENTO DE JARDINERAS, REPOSICIÓN DE VEGETACIÓN, PINTURA EXTERIOR DEL EDIFICIO, LIMPIEZA EXTERIOR DE VENTANAS Y MANTENIMIENTO EN GENERAL DE TODAS LAS ÁREAS COMUNES CUANDO SE REQUIERA. ESTE PAGO SE EFECTUARÁ EN LOS MISMOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN LA CLAUSULA SÉPTIMA, PARA LO CUAL **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A EMITIR LA FACTURA CORRESPONDIENTE E INDEPENDIENTE DE LA FACTURA POR RENTA, POR CONCEPTO DE **"MANTENIMIENTO"**.

"EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA **"LA ARRENDATARIA"** POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DEL **"INMUEBLE"**. NO ASÍ DE LOS DAÑOS O PERJUICIOS QUE PUDIESEN SER CAUSADOS A **"LA ARRENDATARIA"** POR SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMÁS ACCIDENTES, O QUE PROVENGAN DE CASO FORTUITO, DE FUERZA MAYOR O SINIESTROS NO IMPUTABLES A **"EL ARRENDADOR"**.





CUARTA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.

PARA LA REALIZACIÓN MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPOS ESPECIALES Y PARA CUALQUIER OTRA OBRA, "LA ARRENDATARIA" SE COMPROMETE A SOLICITAR POR ESCRITO LA APROBACIÓN DE "EL ARRENDADOR", Y "LA ARRENDATARIA" ASUMIRÁ LOS COSTOS DE ESAS MODIFICACIONES.

SI PARA HACER LA VARIACIÓN DE LA FORMA Y CONSTRUIR LAS MEJORAS DE QUE SE HABLA EN ESTA CLÁUSULA, SE CONCEDIERE EL PERMISO RESPECTIVO, EN EL ESCRITO QUE LO CONTENGA SE HARÁN CONSTAR LAS CONDICIONES BAJO LAS CUALES SE OTORGA.

"LA ARRENDATARIA" SERÁ PROPIETARIA DE LAS INSTALACIONES DE EQUIPOS ESPECIALES QUE ELLA REALICE CON SUS PROPIOS RECURSOS, Y PODRÁ RETIRARLAS EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE LA VIGENCIA O A LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO, SIN REQUERIR DEL CONSENTIMIENTO DE "EL ARRENDADOR", NO ASI DE LAS ADAPTACIONES, CAMBIOS O MODIFICACIONES HECHOS A LOS LOCALES, EN CASO DE RETIRAR DICHAS ADECUACIONES "LA ARRENDATARIA", ASUMIRÁ LOS COSTOS DE LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA REGRESAR EL INMUEBLE A SU ESTADO ORIGINAL.

SI "LA ARRENDATARIA" VARIA LA FORMA DE LA FINCA O HACE MEJORAS EN ELLA SIN EL PERMISO REFERIDO; EN EL PRIMER CASO, SERÁ RESPONSABLE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTICULO 2441 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y EN EL SEGUNDO, "EL ARRENDADOR" NO ESTARÁ OBLIGADO EN NINGÚNA FORMA A PAGAR LAS MEJORAS Y "LA ARRENDATARIA" DEBERÁ DEJARLAS AL DESOCUPAR EL INMUEBLE. ASIMISMO AUN CUANDO "LA ARRENDATARIA" ANTERIOR Y EL QUE AHORA ES MATERIA DE ESTE CONTRATO JUNTOS DURARAN MAS DE CINCO AÑOS Y AUN CUANDO "LA ARRENDATARIA" HICIERE MEJORAS DE IMPORTANCIA EN LOS INMUEBLES ARRENDADOS "LA ARRENDATARIA" NO GOZARÁ DEL DERECHO DEL TANTO SI EL PROPIETARIO QUISIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA, AL EFECTO "LA ARRENDATARIA" RENUNCIA A LOS ARTÍCULOS 2304, 2305, 2447 Y 2448-J DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

QUINTA. SINIESTROS.

"LA ARRENDATARIA" NO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS AL "INMUEBLE" ARRENDADO POR SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMÁS ACCIDENTES QUE PROVENGAN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2435, 2436 Y 2483, FRACCIÓN VI Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

PARA EL CASO DE SINIESTROS NO IMPUTABLES A "LA ARRENDATARIA", PREVIO AVISO POR ESCRITO Y PREVIA PRESENTACION DE UN PRESUPUESTO, "EL ARRENDADOR" PODRA AUTORIZAR, SI ES QUE ASÍ CONVIENE A LOS INTERESES DE "LA ARRENDATARIA", A QUE ELLA LLEVE A CABO LAS REPARACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS Y A QUE DEDUZCA DICHO COSTO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS. "LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE, SI POR CUALQUIERA DE LAS CIRCUNSTANCIAS ANTERIORES NO SE PUEDE SEGUIR UTILIZANDO "EL INMUEBLE", EL CONTRATO QUEDARÁ RESCINDIDO SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL.

SEXTA. IMPORTE DE LA RENTA

CON BASE EN EL DICTAMEN DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS CON NÚMERO GENÉRICO A-04758-A-ZNA Y NÚMERO SECUENCIAL 01-23-760 DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2023, EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN), DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 148 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, "LA ARRENDATARIA" CONVIENE EN PAGAR A "EL ARRENDADOR", POR



CONCEPTO DE RENTA MENSUAL LA CANTIDAD DE **\$40,500.00 M.N. (CUARENTA MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

"LAS PARTES" CONVIENEN QUE AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SE APLICARÁ UN INCREMENTO EN EL MONTO DE LA RENTA, CONFORME A LA JUSTIPRECIACIÓN QUE EMITA EL INDAABIN, INCREMENTO QUE SERÁ APLICABLE EN CASO DE QUE LAS PARTES DESEEN CONTINUAR CON LA PRESENTE RELACIÓN CONTRACTUAL.

SÉPTIMA. FORMA DE PAGO

LA RENTA SE PAGARÁ AL VENCIMIENTO DE CADA MES, PREVIA PRESENTACIÓN DE RECIBO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS PRIMEROS 5 (CINCO) DÍAS HÁBILES DEL SIGUIENTE MES, EL CUAL DEBERÁ DE CONTENER TODOS LOS DATOS Y REGISTROS REQUERIDOS POR LAS DISPOSICIONES FISCALES, ASIMISMO, EL IMPORTE DEBERÁ PRESENTAR DESGLOSADO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO; QUEDANDO SUJETO EL IMPORTE CONSIGNADO A LO ESTABLECIDO POR **"LA ARRENDATARIA"** Y ACEPTADO POR **"EL ARRENDADOR"**.

LOS PAGOS SE REALIZARÁN MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA, A LA CUENTA DE **EGADER, S. DE R.L. DE C.V.**, QUE AL EFECTO SEÑALE EL ARRENDADOR, PRESENTANDO EL RECIBO CORRESPONDIENTE DEBIDAMENTE REQUISITADO EN EL PLAZO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR. CONFORME A LO ESTABLECIDO POR EL SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA FEDERAL (SIAFF), EN EL QUE SE EFECTUARÁ LA TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DENTRO DE LOS 20 (VEINTE) DÍAS NATURALES CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA MENSUALIDAD, Y COPIA DEL ÚLTIMO ESTADO DE CUENTA DE DICHA CUENTA, QUE HAYA SIDO PREVIAMENTE COTEJADA CON SU ORIGINAL.

EL PAGO DE LA RENTA SE DEBERÁ EFECTUAR EN UN PLAZO NO MAYOR DE VEINTE DÍAS NATURALES CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DEL VENCIMIENTO DE LA MENSUALIDAD RESPECTIVA, PREVIA PRESENTACIÓN DEL RECIBO CORRESPONDIENTE POR PARTE DE **"EL ARRENDADOR"**.

OCTAVA. - CUOTAS E IMPUESTOS

SERÁ POR CUENTA DE **"EL ARRENDADOR"** EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y CUALQUIER OTRO IMPUESTO QUE TENGA LA OBLIGACIÓN LEGAL DE PAGAR POR LAS RENTAS COBRADAS DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO Y CUALQUIER PRÓRROGA QUE PUDIERA DARSE DEL MISMO. LA IMPERMEABILIZACIÓN DE TECHOS, PISOS, PAREDES Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS.

NOVENA. - PAGO DE SERVICIOS

SERÁ POR CUENTA DE **"LA ARRENDATARIA"** EL PAGO DE LOS GASTOS QUE SE ORIGINEN POR CONCEPTO DE LUZ Y TELÉFONO, MANTENIMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE SU PROPIEDAD, ASÍ COMO LIMPIEZA AL INTERIOR DEL EDIFICIO.

"LA SECRETARIA" PAGARÁ UNA CUOTA MENSUAL POR MANTENIMIENTO DE **\$900.00 (NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) MAS I.V.A.**, POR CADA UNO DE LOS CINCO LOCALES ARRENDADOS, CON FUNDAMENTOS EN EL ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES, LA CUAL INCLUIRÁ LIMPIEZA DE BANQUETAS, CORDONES, PINTADO DE ESTACIONAMIENTOS, MANTENIMIENTO DE JARDINERAS, REPOSICIÓN DE VEGETACIÓN, PINTURA EXTERIOR DEL EDIFICIO, LIMPIEZA EXTERIOR DE VENTANAS Y MANTENIMIENTO EN GENERAL DE TODAS LAS ÁREAS COMUNES CUANDO SE REQUIERA. ESTE PAGO SE EFECTUARÁ EN LOS MISMOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN LA CLAUSULA SÉPTIMA, PARA LO CUAL **"EL**





ARRENDADOR SE OBLIGA A EMITIR LA FACTURA CORRESPONDIENTE E INDEPENDIENTE DE LA FACTURA POR RENTA, POR CONCEPTO DE **"MANTENIMIENTO"**.

DÉCIMA. - VIGENCIA DEL CONTRATO

LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DEL **01 DE ENERO DE 2025 AL 30 DE JUNIO DE 2025**.

DÉCIMA PRIMERA. - RENOVACIÓN DEL CONTRATO

SI **"LAS PARTES"** CONTRATANTES DECIDEN RENOVAR EL PRESENTE CONTRATO, A SU VENCIMIENTO, LA FIJACIÓN DE LA NUEVA RENTA, SE SUJETARÁ A LOS CRITERIOS QUE SEAN ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES Y QUE PARA EL EFECTO SE PUBLIQUEN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO QUE COMPRENDA EL NUEVO ARRENDAMIENTO.

DÉCIMA SEGUNDA. - SUBSISTENCIA DEL CONTRATO

"LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUBSISTIRÁ AUN EN EL CASO DE QUE **"LA ARRENDATARIA"** CAMBIE SU DENOMINACIÓN O DE QUE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS OCUPANTES DEL **"INMUEBLE"** CAMBIEN DE ADSCRIPCIÓN,

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINA POR LAS DIVERSAS CAUSAS FIJADAS POR EL ARTÍCULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y ADEMÁS POR LA EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO FIJADO PARA SU DURACIÓN, PUES SE CONVIENE QUE ESTE CONTRATO NO ES PRORROGABLE.

DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DE "EL ARRENDADOR"

"EL ARRENDADOR" SE COMPROMETE A GARANTIZAR A **"LA ARRENDATARIA"** EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE, DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO.

DÉCIMA CUARTA. - RESCISIÓN DEL CONTRATO

EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, DARÁ LUGAR A SU RESCISIÓN, SIN RESPONSABILIDAD PARA LA PARTE QUE SÍ HAYA CUMPLIDO SUS OBLIGACIONES, PREVIA NOTIFICACIÓN QUE SE REALICE POR ESCRITO CON TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN.

CONOCIDA LA FALTA U OMISIÓN, SE HARÁ DEL CONOCIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"** PARA QUE DENTRO DEL PLAZO DE 30 (TREINTA) DÍAS NATURALES, EXPONGA LO QUE A SU DERECHO CONVENGA; SI VENCIDO EL PLAZO, LAS RAZONES EXPUESTAS NO JUSTIFICAN EL INCUMPLIMIENTO, **"LA ARRENDATARIA"** PODRÁ DECLARAR RESCINDIDO ADMINISTRATIVAMENTE Y DE PLENO DERECHO EL CONTRATO, PROCEDIENDO A FORMULAR LA NOTIFICACIÓN RESPECTIVA.

POR OTRA PARTE, SI **"EL ARRENDADOR"** ES QUIEN DECIDE RESCINDIRLO, SERÁ NECESARIO QUE LO PROMUEVA ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE Y OBTENGA SU DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE.

DÉCIMA QUINTA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA

"LA ARRENDATARIA" PODRÁ EN CUALQUIER TIEMPO DAR POR TERMINADA ANTICIPADAMENTE LA RELACIÓN CONTRACTUAL QUE SE FORMALIZA EN ESTE ACTO, SI CONCURREN CAUSAS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO;



POR RAZONES DE INTERÉS GENERAL; CUANDO LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DETERMINE LA NULIDAD PARCIAL O TOTAL DE LOS ACTOS QUE DIERON ORIGEN AL CONTRATO, LO QUE BASTARÁ LE SEA COMUNICADO POR ESCRITO A **"EL ARRENDADOR"** CON 5 (CINCO) DÍAS NATURALES POSTERIORES AL HECHO O BIEN POR ACUERDO DE **"LAS PARTES"** PARA LO CUAL ESTABLECERÁN UN TÉRMINO DE 30 DÍAS HÁBILES PARA LA DESOCUPACIÓN DEL **"INMUEBLE"**. LA RENTA POR DICHO PERIODO DEBERÁ SER PAGADA PROPORCIONALMENTE HASTA EL ÚLTIMO DÍA DE OCUPACIÓN.

DÉCIMA SEXTA. - PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN

A LA TERMINACIÓN O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, **"LA ARRENDATARIA"** CUBRIRÁ ÚNICAMENTE EL IMPORTE DE LA RENTA QUE CORRESPONDA HASTA EL DÍA EN QUE SE VERIFIQUE LA DESOCUPACIÓN Y HAGA ENTREGA DE LAS LLAVES DE LOS LOCALES A **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA SÉPTIMA. - DEVOLUCIÓN DEL "INMUEBLE"

"LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DEVOLVER EL **"INMUEBLE"** A **"EL ARRENDADOR"** SOLO CON EL DETERIORO NATURAL CAUSADO POR SU USO ADECUADO.

SI **"EL ARRENDADOR"** ES QUIEN DESEA LA DESOCUPACIÓN, EL AVISO DEBERÁ DARLO CON DOS MESES DE ANTICIPACIÓN, Y SI ES **"LA ARRENDATARIA"**, DICHO AVISO DEBERÁ DARLO CON UN MES DE ANTICIPACIÓN.

DÉCIMA OCTAVA. CUMPLIMIENTO DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA.

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, SU REGLAMENTO Y REGLAS GENERALES, **"EL ARRENDADOR"**, DEBERÁ EN TODO MOMENTO PROPORCIONAR LA INFORMACIÓN QUE EN SU CASO LE SEA REQUERIDA DE LOS AVISOS PRESENTADOS ANTE EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, QUE SE PUEDAN RELACIONAR CON LA CONSECUCCIÓN DEL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO Y PROPORCIONADA POR **"LA ARRENDATARIA"**, CON LA DEBIDA RESERVA Y CORRECTO MANEJO DE LA INFORMACIÓN PROVISTA PARA TALES EFECTOS.

DÉCIMA NOVENA. INFORMACIÓN

"EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A PONER EN CONOCIMIENTO DE **"LA ARRENDATARIA"**, CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA QUE, EN RAZÓN DEL USO DEL INMUEBLE, SEAN DE SU CONOCIMIENTO Y QUE PUEDA BENEFICIAR O EVITAR UN PERJUICIO A LA MISMA, LO ANTERIOR EN EL DOMICILIO DE **"LA ARRENDATARIA"**.

VIGÉSIMA. - DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES

"LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, SE REGIRÁN POR LAS DISPOSICIONES DE LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA, SU REGLAMENTO, LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, EL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y EN EL ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES.



VIGÉSIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN:

PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, **"LAS PARTES"** SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES FEDERALES DE BAJA CALIFORNIA, RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO ACTUAL O FUTURO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA.

LEÍDO QUE FUE POR **"LAS PARTES"** QUE EN EL INTERVIENEN Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO, EL PRESENTE CONTRATO SE FIRMA AL CALCE Y AL MARGEN, EN CINCO TANTOS, EN LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, EL DÍA 18 DE DICIEMBRE 2024.

"LA ARRENDATARIA"

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE
SEMARNAT EN BAJA CALIFORNIA

"EL ARRENDADOR"

ING. ARTURO SANSÓN RUBIO AGUILAR
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA EGADER, S. DE R.L.
DE C.V.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ENCARGADA DE LA SUPERVISIÓN EN SEMARNAT

ENLACE ADMINISTRATIVO

