AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

DIRECCIÓN GENERAL DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

ENTREGA DE CONTRATO

No.	SERVICIO	NOMBRE	TANTOS DE CONTRATOS ENTREGADOS
S/N	Contrato de arrendamiento de oficinas administrativas para la ASEBC sede TIJUANA	Contrato de Arrendamiento CASTILLOS DE ROSARITO, S.A. DE C.V.	**1 COPIA**

ENTREGA

MTRO. ALEJANDRO ARREDONDO NOVOA.
DIRECTOR GENERAL DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL.

RECIBE

LIC. RAMÓN IRIBE PÉREZ
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS

AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PODER LEGISLATIVO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO, SEDE PLAYAS DE ROSARITO, UBICADAS EN LAS INSTALACIONES DEL "HOTEL CORONA PLAZA", A CELEBRAR CON LA EMPRESA "CASTILLOS DE ROSARITO, S.A DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CASTILLOS DE ROSARITO, S.A. DE C.V.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A 06 DE ENERO DE 2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA EMPRESA "CASTILLOS DE ROSARITO, S.A. DE C. V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL EL C. LUIS ERNESTO CORONA RODRÍGUEZ, EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (ASEBC), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C.P. ARNULFO RAÚL ZÁRATE CHÁVEZ, AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, POR CONDUCTO DE LA LIC. ELENA MONSERRAT GALLEGO CORTEZ, DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", Y EN FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

D E C L A R A C I O N E S:

I. DECLARA EL "ARRENDADOR":

I.1. Que es una sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, bajo la denominación de CASTILLOS DE ROSARITO, S. A. de C.V., teniendo por objeto, el adquirir, enajenar, tomar y otorgar el uso y goce por cualquier título permitido por la Ley de bienes muebles e inmuebles, entre otros, como se hace constar en la Escritura Pública Número 29,114 del volumen 384 de fecha primero de agosto de 1990, pasada ante la fe del Lic. José Román Leyva Mortera, Notario Público Número Cinco, de la ciudad de Tijuana, Baja California, y cuyo testimonio quedó inscrito con fecha 30 de abril de 1991, en el Libro de Registro bajo la partida 23,968, a fojas 27 del Tomo 58 del segundo auxiliar de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California.

I.2. Que está debidamente representado en este acto por el C. Luis Ernesto Corona Rodríguez, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración limitado en relación con los Actos de Dominio, quien goza de facultades para celebrar el presente contrato, de conformidad con la Escritura Número (39,723) Treinta y Nueve Mil Setecientos Veintitrés, Volumen (482) Cuatrocientos Ochenta y Dos, de fecha 10 de abril de 2013, otorgada ante la presencia del Lic. Gerardo Manuel Sosa Olachea, Notario Público en ejercicio y Titular de la Notaría Pública Número Dos, de la ciudad de Tecate, Estado de Baja California, cuyo testimonio quedó inscrito con fecha 24 de junio de 2013, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, mismas que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad.

I.3. Que se encuentra debidamente registrado ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con Clave de Registro Federal de Contribuyentes CRO9008307B5.

I.4. Que tiene su domicilio en el Blvd. Agua Caliente No. 1426 Fracc. Calette, en la ciudad de Tijuana, Baja California, mismo que señala para los efectos legales del presente contrato.

I.5. Que es propietario del inmueble ubicado en Calle Cedro No. 151 Zona Centro C.P. 22710, Playas de Rosarito, Baja California, "Hotel Corona Plaza", el cual manifiesta se encuentra en estado de servir para el uso convenido, otorgándolo en concepto de arrendamiento y como una sola unidad, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde en términos de este instrumento.

I.6. Que es su intención otorgar en arrendamiento una fracción del bien inmueble identificado en la declaración anterior al "ARRENDATARIO", específicamente 94 m² de oficinas administrativas ubicadas en el segundo piso del citado inmueble, en los términos establecidos en el presente contrato y conforme se determina en el anexo correspondiente identificado como ANEXO "A" CONDICIONES DEL INMUEBLE.

I.7. Que declara, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble lo adquirió lícitamente y conforme a las leyes de la materia, con recursos propios y sin contravención a las leyes; por lo que puede disponer libremente del mismo para los fines de este contrato.

I.8. Que no se encuentra dentro de los supuestos previstos en el artículo 49 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para el Estado de Baja California, y por ende, no existe impedimento alguno para la celebración del presente contrato.

II. DECLARA EL "ARRENDATARIO":

II.1. Que es un órgano de fiscalización del Congreso del Estado de Baja California, denominado Auditoría Superior del Estado de Baja California, para la revisión y fiscalización de las Cuentas Públicas, con autonomía técnica y de gestión en el ejercicio de sus atribuciones, para decidir sobre su organización interna, recursos, funcionamiento y resoluciones, de conformidad con lo estipulado en los Artículos 116 párrafo segundo, fracción II, párrafo sexto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 27 fracción XII y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 2 y 40 TER de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California y 1, 2, 3 y 5, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, respectivamente.

II.2. Que su representante, C.P. Arnulfo Raúl Zárate Chávez, funge como Auditor Superior del Estado, en funciones por disposición de Ley, de conformidad con los artículos 88 y 92 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios; 1, 2, 10, 11 fracción I y XXIV del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Baja California y con la facultad conferida por el Artículo 94 fracciones I, III y XXXV de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, comparece a la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas o limitadas de forma alguna; quien es representado en este acto por la Lic. Elena Monserrat Gallego Cortez, en su carácter de Directora de Administración de la Auditoría Superior del Estado de Baja California.

AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PODER LEGISLATIVO

II.3. Que la Lic. Elena Monserrat Gallego Cortez, en su carácter de Directora de Administración de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 38 fracciones I, XIV y XXXIII del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, cuenta con atribuciones para suscribir en el ámbito de su competencia, el presente instrumento jurídico, así como cualquiera relacionado con la administración de recursos financieros, humanos, técnicos, materiales, servicios, entre otros, además de aquellos que por delegación de facultades le sean conferidas en estricto apego a las disposiciones jurídicas aplicables.

II.4. Que se encuentra inscrito ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con Registro Federal de Contribuyentes ASE-170728-7A4, y con domicilio fiscal en Calle Calafia y Calzada Independencia s/n Módulo "G", Centro Cívico, Mexicali, Baja California, Código Postal 21000, y señalando como domicilio para efectos legales de este contrato, el ubicado en Calzada de los Presidentes (Río Nuevo) y Boulevard Lázaro Cárdenas, número 1480, colonia Polígonos Recuperables al Río Nuevo de la ciudad de Mexicali, Baja California.

II.5. Que cuenta con los recursos presupuestales necesarios para la celebración del presente contrato, de conformidad con la Partida 32201 denominada "Arrendamiento de edificios y locales", del Presupuesto de Egresos de la Auditoría Superior del Estado de Baja California para el Ejercicio Fiscal 2025.

II.6. Que para cumplir debidamente con la función que le ha sido encomendada, requiere del inmueble objeto del presente contrato, a fin de que sea destinado a la operación y funcionamiento de las oficinas administrativas de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, en la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California.

II.7. Que conoce perfectamente las condiciones materiales que guarda el inmueble objeto de este contrato, las cuales se detallan en el documento adjunto identificado como Anexo "A" CONDICIONES DEL INMUEBLE, el cual es suscrito de conformidad por ambas partes; manifestando su voluntad en tomarlo en arrendamiento de acuerdo con las condiciones y términos estipulados en este instrumento.

III. DECLARAN "LAS PARTES":

III.1. Que los datos personales que se conozcan mutuamente con motivo del presente instrumento, deberán ser debidamente resguardados y protegidos en términos de la Ley de la materia.

III.2. Que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PODER LEGISLATIVO

PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.- El "ARRENDADOR" otorga al "ARRENDATARIO" el uso y goce temporal, en conjunto, de una fracción del inmueble específicamente 94 m² de oficinas administrativas en el segundo piso del mismo, construido sobre Calle Cedro Número 151, Zona Centro, en la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, C.P. 22710, "Hotel Corona Plaza", el cual se encuentra en estado de servir para el uso convenido, recibiéndolo el "ARRENDATARIO" en dicho concepto y como una sola unidad, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.

SEGUNDA.- DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.- El "ARRENDADOR" tiene la propiedad del inmueble motivo del presente instrumento, el cual se ubica en zona autorizada para uso comercial, garantizándole al "ARRENDATARIO" el uso y goce pacífico del mismo, como una sola unidad, sin interferencias, intromisión o molestia alguna por toda la vigencia del contrato.

Así también, el "ARRENDADOR" conviene que cualquier gravamen o hipoteca no perjudicará en forma alguna los términos y condiciones del presente contrato y que cualquier modificación a dichos gravámenes o hipotecas, o cualquier gravamen o hipoteca nueva sobre el inmueble objeto del arrendamiento, deberá contener una cláusula reconociendo y aceptando la existencia y duración del presente contrato de arrendamiento.

El "ARRENDATARIO" está obligado a poner en conocimiento del "ARRENDADOR", en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro abiertamente prepare en el inmueble objeto de este contrato.

TERCERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- El presente contrato tendrá una vigencia expresamente determinada de **01** año, iniciando el **01 de enero de 2025, debiendo concluir el día 31 de diciembre de 2025**, la cual será forzosa para "LAS PARTES".

CUARTA.- DEL IMPORTE DE LA RENTA.- Durante la vigencia de este contrato, el "ARRENDATARIO" conviene y acepta pagar al "ARRENDADOR" o a quien sus derechos represente, por el uso y goce temporal del inmueble objeto de este instrumento, la renta mensual correspondiente, dentro de los primeros diez días de cada mes de calendario, siendo esta por la cantidad de **$57,777.78 PESOS M.N. (CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 78/100 MONEDA NACIONAL)** más el 8% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pago que se efectuará en el domicilio del "ARRENDATARIO", previa entrega del comprobante fiscal correspondiente.

En el supuesto de que el "ARRENDATARIO" no realice el pago de la renta dentro del término señalado en el párrafo que antecede, deberá pagar al "ARRENDADOR" un interés moratorio del **5%** (cinco por ciento) mensual.

El "ARRENDATARIO" conviene que bajo ninguna circunstancia retendrá las rentas pagaderas al "ARRENDADOR".

Si por alguna razón, el "ARRENDADOR" acepta recibir del "ARRENDATARIO" rentas en forma distinta de la estipulada en este instrumento, no deberá entenderse que la forma de pago

AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PODER LEGISLATIVO

"LAS PARTES" convienen que, de presentarse cualquiera de las circunstancias anteriores que impidan seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO.- El "ARRENDATARIO" deberá, en el último día de vigencia del presente contrato, mientras no se pacte por "LAS PARTES" la renovación del mismo, entregar la posesión del inmueble motivo de arrendamiento al "ARRENDADOR" sin demora y en condiciones adecuadas para su uso sin mayor demérito que el producido por el uso normal del mismo. Para efectos de lo anterior, "LAS PARTES", dentro de los 30 (treinta) días anteriores a la terminación del arrendamiento, efectuarán una inspección conjunta con el propósito de determinar la condición y estado del inmueble objeto de este contrato.

Todos los letreros, inscripciones, marquesinas y objetos análogos que haya instalado el "ARRENDATARIO" deberán ser removidos con anterioridad a la conclusión de la vigencia del presente contrato.

El mobiliario y equipo movible instalado por el "ARRENDATARIO" continuará siendo propiedad de éste y deberá ser removido por el "ARRENDATARIO" a la conclusión de la vigencia del presente contrato de arrendamiento, debiendo por su cuenta, reparar cualquier daño que se produzca por la instalación o remoción de las instalaciones antes mencionadas.

En caso de no llevarse a cabo la entrega por el "ARRENDATARIO", éste deberá pagar por concepto de daños, la renta del mismo como pena convencional, a partir de la conclusión del contrato y durante el tiempo que se continúe en posesión del inmueble motivo de este contrato, no entendiéndose lo anterior como renuncia del "ARRENDADOR" al derecho de tomar posesión de los bienes objeto del arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA.- DE LAS RESPONSABILIDADES.- Con relación al inmueble motivo de este contrato, el "ARRENDADOR" acepta indemnizar y dejar libre de toda responsabilidad al "ARRENDATARIO" por cualquier demanda por lesiones personales o daños en propiedad ajena durante la vigencia del presente contrato, siempre que resulte de la negligencia o conducta indebida del "ARRENDADOR", sus empleados, sirvientes, agentes, representantes, licenciatarios, cesionarios o invitados; y el "ARRENDATARIO" acepta indemnizar y dejar libre de toda responsabilidad al "ARRENDADOR" por cualquier demanda laboral, civil, penal, por lesiones personales o daños en propiedad ajena durante la vigencia del presente contrato, siempre que resulte de la negligencia o conducta indebida del "ARRENDATARIO", sus empleados, sirvientes, agentes, representantes, licenciatarios, cesionarios o invitados; dejando establecido que no existe ni existirá relación contractual alguna entre el "ARRENDADOR" y los empleados del "ARRENDATARIO", asumiendo este último toda responsabilidad derivada de las relaciones con trabajadores dependientes, directos o indirectos, y suministradores de bienes y servicios, externos y/o internos, en relación al inmueble arrendado, obligándose a sacar al "ARRENDADOR" en paz y a salvo de cualquier reclamación que por este concepto se le hiciere, así como a resarcirlo de cualquier daño o perjuicio causado.

AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PODER LEGISLATIVO

DÉCIMA CUARTA.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- Este contrato de arrendamiento termina por las diversas causas fijadas en el Artículo 2357 del Código Civil para el Estado de Baja California, por lo que, exceptuando la fracción I de dicho precepto, que refiere al cumplimiento del plazo fijado en el contrato, el "ARRENDATARIO" deberá desocupar el inmueble motivo de este instrumento, en un plazo de treinta días y devolverlo al "ARRENDADOR", o a quien a sus derechos represente; o bien, se conviene en que este contrato será prorrogable por un año más, en el supuesto de que el "ARRENDATARIO" no dé aviso de terminación de contrato por escrito al "ARRENDADOR", con un mes de anticipación.

DÉCIMA QUINTA.- DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente instrumento, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad alguna para la parte que sí dio cumplimiento a sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA SEXTA.- DEL CONTRATO.- En este contrato se contienen todos los acuerdos y condiciones que imperan entre "LAS PARTES". En consecuencia, "LAS PARTES" reconocen que, a la firma de este instrumento, todos los acuerdos previos estarán debidamente formalizados. Así mismo, en el supuesto de que cualquier término, acuerdo, condición o cláusula de este contrato de arrendamiento o su aplicación hacia cualquier persona o circunstancia, se declare nula o inexigible, por un tribunal competente, el resto de las cláusulas, acuerdos y condiciones, o su aplicación hacia cualquier persona o circunstancia, permanecerán en vigor.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DE LAS MODIFICACIONES.- En virtud de que el presente convenio está basado en la buena fe, "LAS PARTES", acuerdan que los términos del mismo podrán ser objeto de revisión y, en su caso, de adición o modificación, de común acuerdo entre ellas. Para que las adiciones o modificaciones surtan efecto, deberán establecerse por escrito mediante el instrumento jurídico que corresponda, el cual, debidamente suscrito por los representantes de "LAS PARTES", se agregará a este instrumento como parte integral del mismo para su ejecución.

DÉCIMA OCTAVA.- DE LOS AVISOS.- En caso de que "LAS PARTES" precisen hacer cualquier notificación entre sí, de conformidad con las estipulaciones contenidas en este instrumento, deberán hacerse personalmente o mediante correo certificado o registrado con acuse de recibo, dirigido a los domicilios que a continuación se señalan, hasta en tanto éstos no sea modificados y notificados por alguna de "LAS PARTES":

EL "ARRENDADOR"	EL "ARRENDATARIO"
Blvd. Agua Caliente No. 1426 Fracc. Calette, Tijuana, Baja California.	Calzada de los Presidentes (Río Nuevo) y Boulevard Lázaro Cárdenas, número 1480, colonia Polígonos Recuperables al Río Nuevo de la ciudad de Mexicali, Baja California.

AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PODER LEGISLATIVO

DÉCIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN.- En caso de controversia derivada de este contrato, "LAS PARTES" expresamente se someten a las leyes aplicables en el Estado de Baja California, y a los tribunales competentes de la ciudad de Mexicali, Baja California, México, renunciando en forma expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, MANIFIESTAN EXPRESAMENTE QUE EN EL MISMO NO EXISTE ERROR, DOLO, LESIÓN O VICIO DE CONSENTIMIENTO, POR LO QUE LO SUSCRIBEN POR DUPLICADO AL CALCE Y AL MARGEN, COMO PRUEBA EFICAZ DE SU PLENO Y TOTAL CONSENTIMIENTO, Y EN PRESENCIA DE DOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.----------

EL "ARRENDADOR"

C. LUIS ERNESTO CORONA RODRÍGUEZ
APODERADO LEGAL DE "CASTILLOS DE ROSARITO, S.A. DE C.V."

EL "ARRENDATARIO"

LIC. ELENA MONSERRAT GALLEGO CORTEZ
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TESTIGOS

C. ALBERTO MEDINA URESTI

ING. ENRIQUE OCTAVIO MORAN WHITE
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO, SEDE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, UBICADAS EN LAS INSTALACIONES DEL "HOTEL CORONA PLAZA", SUSCRITO CON FECHA 06 DE ENERO DE 2025, POR LA EMPRESA "CASTILLOS DE ROSARITO, S.A DE C.V.", Y LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (ASEBC), COSNTANTE DE 10 FOJAS.