



ASEBC
AUDITORÍA SUPERIOR
— DEL ESTADO DE —
BAJA CALIFORNIA

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES 9 Y
10 ZONA I, DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA FIESTA MEXICALI", CALZADA
INDEPENDENCIA S/N CENTRO CÍVICO, EN MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ASEBC-01-2018-LORENA KARAM NIEBLAS-
LOCALES "PLAZA FIESTA MEXICALI".**

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A 30 DE ENERO DE 2018.

MEXICALI
Calle Calafia y Calzada Independencia módulo "G",
Plaza Baja California Centro Cívico,
Mexicali, Baja California C.P. 21000
Tel. (686) 253-39-90

TIJUANA
Calle Gobernador Lugo 10070,
Fraccionamiento Calette,
Tijuana, Baja California C.P. 22044
Tel. (664) 379-83-18

ENSENADA
Calle Mazatlán 206 esquina con Ing. Santiago Garín,
Fraccionamiento Acapulco,
Ensenada, Baja California C.P. 22890
Tel. (646) 206-21-62



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES 9 Y 10 ZONA I, DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA FIESTA MEXICALI", QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA C. LORENA KARAM NIEBLAS, QUIEN COMPARECE EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DEL C. RAFAEL ROBLES BUSTAMANTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C.P. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIO, AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA EN FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", Y A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DESIGNARÁ COMO "LAS PARTES". DOCUMENTO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I. DECLARA EL "ARRENDADOR":

I.1. Que es legítimo propietario de los locales comerciales 9 y 10, de la Zona I, del Centro Comercial "Plaza Fiesta Mexicali", ubicados en Calzada Independencia s/n, Centro Cívico, en esta ciudad de Mexicali, Baja California, México, mismos que cuentan con una superficie de 34.00 mts²., planta baja y 38.25 mts²., planta alta, respectivamente, mismos que adquirió mediante Contrato de Cesión de Derechos de fecha 20 de diciembre de 2010 y a los que se denominarán en el presente instrumento como los "LOCALES".

I.2. Que es su interés dar en arrendamiento, los "LOCALES" descritos en la declaración que antecede, al "ARRENDATARIO", otorgándolos en buen estado físico y de higiene para su servicio, al corriente en el pago de los servicios públicos básicos, así como libre de toda limitación o gravamen que impida la celebración de este acto jurídico en los términos establecidos en el presente contrato.

I.3. Que está debidamente representado en este acto por la C. Lorena Karam Nieblas, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, quien goza de facultades para celebrar el presente contrato, de conformidad con la Escritura Número (87,373) Ochenta y Siete Mil Trescientos Setenta y Tres, Volumen Número (1,243), Mil Doscientos Cuarenta y Tres, de fecha 24 de junio de 2014, otorgada ante el Lic. Luis Alberto Ibañez Esquer, Notario adscrito de la Notaría Pública Número Ocho, en Ejercicio en esta municipalidad, actuando en el Protocolo del Notario Titular, Lic. Víctor Ibañez Bracamontes, mismas que no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad.

I.4. Que su Clave de Registro Federal de Contribuyentes es KANL-711013-HU5.



1.5. Que señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones derivadas del presente contrato, el ubicado en Calais No. 645, Fracc. Hacienda Balboa, C.P. 21255, Mexicali, Baja California.

II. DECLARA LA "ASEBC":

II.1. Que es un órgano de fiscalización del Congreso del Estado, denominado Auditoría Superior del Estado de Baja California, 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 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 y 5 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, publicada en el Periódico Oficial del Estado Número 37, con fecha 11 de agosto de 2017, respectivamente.

II.2. Que su representante, C.P. Carlos Padilla Villavicencio, funge como Auditor Superior de Fiscalización del Estado de Baja California, en funciones por disposición de Ley, en términos de lo dispuesto por los entonces Artículos 91 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios y 65 del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, conforme al Artículo Décimo Primero Transitorio de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios y con las facultades conferidas por el Artículo 94 fracciones I y III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, comparece a la celebración del presente contrato.

II.3. Que su domicilio fiscal es el ubicado en Av. Pioneros y Héroes 995, Centro Cívico, Código Postal 21000, Mexicali, Baja California y su Registro Federal de Contribuyentes PLE-530816-HC1.

II.4. Que para los efectos legales de este contrato, señala como domicilio el ubicado en Calle Calafia y Calzada Independencia Módulo 1 "G", Centro Comercial Plaza Baja California, Centro Cívico, Código Postal 21000, 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 2018.

II.6. Que para cumplir debidamente con sus atribuciones, requiere arrendar los locales comerciales objeto de este instrumento, a fin de que sean destinados exclusivamente para



cualquier instalación y funcionamiento de las diversas unidades administrativas que determine la Auditoría Superior del Estado, aprovechando la cercanía de los mismos con las oficinas centrales de la propia Auditoría Superior del Estado de Baja California.

II.7. Que conoce el estado en que se encuentran los "LOCALES", referidos en la Declaración I.1., de este documento.

III. DECLARAN "LAS PARTES":

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

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- DEL OBJETO.- El "ARRENDADOR", otorga al "ARRENDATARIO", el uso y goce temporal de los "LOCALES", a que se hace referencia en la Declaración I.1., de este instrumento, en estado de servir para el funcionamiento de oficinas administrativas y actividades similares, los cuales se ubican en zona autorizada para uso comercial, garantizándole al "ARRENDATARIO", el uso y goce pacífico de los mismos.

SEGUNDA.- DE LA VIGENCIA.- Acuerdan "LAS PARTES", que la vigencia de este contrato, inicia el 01 de febrero de 2018 para concluir el 31 de diciembre de 2018.

Vencido el plazo del arrendamiento, solo será renovado mediante contrato expreso y por escrito previo acuerdo de voluntades de "LAS PARTES".

TERCERA.- 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 los "LOCALES", objeto de este instrumento, la renta correspondiente, por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes de calendario, la cantidad de \$11,000.00 (Once Mil Pesos 00/100 M.N.), más el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), que equivale a la cantidad de \$1,760.00 (Mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N.), haciendo un total de \$12,760.00 (Doce mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N.), misma que incluye mantenimiento de plaza, derechos por consumo de agua, y mantenimiento de los aires acondicionados.

La renta referida, se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta que el "ARRENDADOR" proporcione, así como la Clave Bancaria Estandarizada (CLABE de 18 dígitos), en la que se efectuará la transferencia electrónica, presentando el "ARRENDATARIO", el recibo correspondiente en el plazo señalado en el párrafo anterior. Obligándose el "ARRENDADOR", a entregar al "ARRENDATARIO", al momento que le sea cubierta la renta mensual correspondiente, el comprobante fiscal correspondiente que cumpla



con todos los requisitos fiscales aplicables. El Número de Cuenta y Cuenta CLABE, se adjuntan al presente contrato como Anexo I.

En el supuesto de presentarse un retraso mayor a los diez días hábiles, causará el (1) % de interés diario sobre el monto de la renta vencida.

El "ARRENDATARIO", se compromete a pagar íntegramente la renta por los "LOCALES", motivo de este contrato, aun cuando ocupe el inmueble por un lapso menor.

Si por alguna razón, el "ARRENDADOR", acepta recibir del "ARRENDATARIO", rentas en forma distinta de la estipulada en este instrumento, no modifica de ninguna manera la forma y condiciones de pago establecidas en el presente contrato.

CUARTA.- DEL SUBARRENDAMIENTO.- El "ARRENDATARIO", no podrá subarrendar, traspasar, ceder sus derechos u otorgar en comodato todo o en parte de los "LOCALES", materia de este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito del "ARRENDADOR".

QUINTA.- DE LAS MODIFICACIONES A LOS LOCALES COMERCIALES.- El "ARRENDATARIO", se obliga a no hacer modificaciones a los "LOCALES", motivo de este instrumento sin previa autorización por escrito del "ARRENDADOR", y en el supuesto que llegaren a realizarse, quedarán a beneficio de los "LOCALES", propiedad del "ARRENDADOR".

Se requerirá la autorización previa y por escrito del "ARRENDADOR", para colocar letreros de cualquier clase así como para pintar paredes, instalar toldos, marquesinas y objetos que alteren la homogeneidad del centro comercial, sin embargo, el "ARRENDATARIO", puede bajo su costo, instalar en la propiedad arrendada el equipo y mobiliario que sea necesario para realizar sus actividades.

El "ARRENDADOR", se obliga a no entorpecer u obstaculizar de manera alguna el uso de los "LOCALES", motivo de este contrato, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables o causas de fuerza mayor.

SEXTA.- DEL PAGO DE LOS SERVICIOS.- El "ARRENDATARIO", durante la vigencia del presente instrumento, se obliga a cubrir los servicios por concepto de consumo de energía eléctrica y servicio telefónico, y demás servicios que establezca, debiendo mostrar mensualmente al "ARRENDADOR" los recibos de pago por dichos conceptos.

SÉPTIMA.- DEL INVENTARIO.- El "ARRENDATARIO", recibe los "LOCALES", en buen estado de conservación y con las instalaciones generales y todos los servicios en funcionamiento, conteniendo la planta baja: 17 vidrios de ventanas, 2 puertas corredizas de vidrio, 26 contactos y apagadores, 9 lámparas de luz de 2 pies tipo U, 2 rejillas de ventilación



para aire acondicionado, baño completo con todos sus accesorios, 3 cubículos con puertas y chapas y un termostato para encendido de refrigeración; mientras que la planta alta, contiene: 2 puertas corredizas de vidrio, 1 baño completo con todos sus accesorios, 8 lámparas de 8 pies tipo U, 20 contactos y apagadores, 1 clóset para accesorios de informática y 3 rejillas de ventilación para aire acondicionado. Obligándose el "ARRENDATARIO", a devolver al término del presente contrato de arrendamiento, los referidos "LOCALES", sin más deterioro que el ocasionado por el uso adecuado de las cosas.

OCTAVA.- DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.- El "ARRENDADOR" acepta y reconoce haber recibido del "ARRENDATARIO", con anterioridad a la firma del presente contrato por concepto de depósito en garantía, la cantidad de \$11,000.00 (Once mil pesos 00/100 M.N.), a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, misma que no se entenderá bajo ningún concepto como aplicada a cuenta de rentas de ningún mes por parte del "ARRENDATARIO", extendiendo el "ARRENDADOR", el más amplio y eficaz recibo que en derecho proceda, mismo que se anexa al presente instrumento.

El "ARRENDATARIO", al término de este contrato, deberá hacer entrega de los "LOCALES", objeto de arrendamiento en las mismas condiciones en que fueron recibidos sin mayor desgaste que el originado por el uso normal de los mismos, por lo que de no existir adeudos por concepto de servicios públicos, la cantidad entregada en concepto de depósito al "ARRENDADOR", le será devuelta al "ARRENDATARIO", en un período no mayor de treinta días hábiles posteriores a la entrega de los "LOCALES".

En caso de existir al término del contrato, cualesquier adeudo por concepto de servicios públicos a cargo del "ARRENDATARIO", y éste no los haya cubierto, o bien, que los "LOCALES", se entregaran con desperfectos ocasionados por el "ARRENDATARIO", éste autoriza desde este momento al "ARRENDADOR" a aplicar la suma entregada por concepto de depósito, para cubrir cualesquier adeudo que sean a cargo del "ARRENDATARIO" y éste no los haya cubierto en la fecha referida o bien, para resarcir cualquier daño, menoscabo o desperfecto ocasionado por el "ARRENDATARIO" que al término del presente arrendamiento tuvieren los "LOCALES".

NOVENA.- DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES.- Durante la vigencia del presente contrato, el "ARRENDADOR", será responsable de la conservación de los "LOCALES", objeto del presente instrumento, haciendo para ello las reparaciones necesarias, a excepción de aquellas reparaciones o mantenimiento que se requieran por causa del uso incorrecto y/o por negligencia del "ARRENDATARIO", sus empleados, visitantes, etc.

Cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de diez días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste



quedará autorizado para realizar dichas reparaciones y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

Así mismo, el "ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos de los "LOCALES", objeto de este contrato, anteriores al arrendamiento.

El "ARRENDATARIO", se obliga a conservar y mantener en buen estado los "LOCALES", que se le otorgan en arrendamiento, en caso contrario, deberá resarcir al "ARRENDADOR", por los daños y perjuicios que se causen a los citados "LOCALES", con excepción del desgaste causado por el uso normal y ordinario de los "LOCALES", dados en arrendamiento.

DÉCIMA.- DE LAS MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.- El "ARRENDADOR", expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO", lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en los "LOCALES", arrendados.

El "ARRENDATARIO", será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR".

Así mismo, el "ARRENDATARIO", no deberá realizar construcción o modificación alguna en los "LOCALES", objeto de este contrato sin el consentimiento previo y por escrito del "ARRENDADOR".

DÉCIMA PRIMERA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA FIESTA MEXICALI".- El "ARRENDATARIO", queda obligado a sujetarse al reglamento de condominio y a la administración del centro comercial "plaza fiesta Mexicali", así como a las disposiciones de carácter especial que la asamblea general de condominios determine para el buen desarrollo, mantenimiento y operación del centro comercial. Así mismo, se deberá ajustar a las instrucciones que la administración les indique con respecto a los cajones de estacionamiento.

DÉCIMA SEGUNDA.- DEL ORDEN Y PRESENTACIÓN DE LOS LOCALES.- El "ARRENDATARIO", mantendrá los "LOCALES", objeto del presente contrato, tanto dentro como fuera del mismo, en orden y con la presentación y aseo que se requiera para que el público que concurra al centro comercial, reciba una impresión favorable. En la fachada de los "LOCALES", podrá colocarse un letrero cuya forma, dimensiones y luminosidad, serán aprobadas previamente y por escrito por el "ARRENDADOR", y que deberá tener encendido en días hábiles durante el horario normal de labores del centro comercial. El horario normal de labores del centro comercial, es diariamente de las 7:00 a.m. a 9:00 p.m. Las calles,



banquetas y pasillos no podrán destinarse para fines distintos del de tránsito de personas, ni podrán usarse altoparlantes y magnavoces dentro o fuera de los "LOCALES", arrendados.

DÉCIMA TERCERA.- DEL ACCESO A LOS LOCALES POR EL "ARRENDADOR".- El "ARRENDATARIO" permitirá al "ARRENDADOR" o a sus representantes autorizados, la entrada a los "LOCALES", motivo de este contrato en días y horas hábiles con el objeto de inspeccionar y realizar las reparaciones que sean necesarias previa solicitud por escrito y con al menos veinticuatro horas de anticipación, a fin de no entorpecer sus actividades.

DÉCIMA CUARTA.- DE LA ENTREGA DE LOS LOCALES AL TÉRMINO DEL CONTRATO.- 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 de los "LOCALES", 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.

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 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.

DÉCIMA QUINTA.- DE LOS SINIESTROS.- El "ARRENDATARIO" no será responsable de los daños y perjuicios causados a los "LOCALES", por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor.

Para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO", el "ARRENDADOR", lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "ARRENDATARIO" así convenga a sus intereses.

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

DÉCIMA SEXTA.- DE LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO.- 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. Para que las adiciones o modificaciones surtan efecto, deberán establecerse por escrito mediante el instrumento jurídico que corresponda, el cual debidamente suscrito por "LAS PARTES", se agregará a este instrumento como parte integral del mismo para su ejecución.

L. Barón N.



PLENO Y TOTAL CONSENTIMIENTO Y EN PRESENCIA DE DOS TESTIGOS EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-----

EL "ARRENDADOR"

C. LORENA KARAM NIEBLAS
 APODERADA GENERAL DE RAFAEL
 ROBLES BUSTAMANTE.

EL "ARRENDATARIO"

C.P. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIO
 AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ENTONCES ARTÍCULOS 91 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LOS RECURSOS PÚBLICOS PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS Y 65 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CONFORME AL ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO TRANSITORIO DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS.

TESTIGOS

L.A.E. HUMBERTO MORENO SADA
 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
 RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS Y
 ENCARGADO DE DESPACHO DE LA
 DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE LA
 ASEBC.

ING. GREGORIO GARCÍA DOMÍNGUEZ
 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
 TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y
 COMUNICACIONES DE LA ASEBC.