



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO Y MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", REPRESENTADO POR EL DR. JAVIER MEZA LÓPEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, Y POR LA OTRA EL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, REPRESENTADO POR EL C. P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA, EN SU CARÁCTER DE AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS FINES DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES CONOCERÁ COMO "LAS PARTES", MANIFESTANDO QUE ES SU VOLUNTAD CONCERTAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR":

I.1.- Que es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Baja California, con personalidad jurídica y patrimonio propio, conforme a lo dispuesto en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 17 de febrero de 2015.

I.2.- Que de conformidad a lo establecido en artículo 1 de su Ley, tiene por objeto regular el régimen de seguridad social de los trabajadores del Estado, Municipios, de conformidad con el artículo 99, apartado B, fracciones I y II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y a los organismos públicos incorporados.

I.3.- Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 107 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California y 21 de la Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California, el Gobernador del Estado de Baja California, Lic. Francisco Arturo Vega de Lamadrid, con fecha 1 de noviembre de 2013, nombró como Director General del Instituto de Seguridad y Servicio Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California al C. Dr. Javier Meza López.

I.4.- Que de conformidad con los artículos 22 fracciones I y II, 62 fracciones I, XI y XIV de la Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California; 118 fracciones I, V, VIII, XIV y XV de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California, así como 20 y 21 del Reglamento Interno del Instituto de Seguridad y Servicios de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California, el Dr. Javier Meza López cuenta con las facultades amplias y necesarias para la celebración del presente acto jurídico.



BAJACALIFORNIA
INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO Y MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

I.5.- Para el cabal y adecuado cumplimiento de sus funciones cuenta con la Coordinación de Empresas Calisss, la cual de conformidad con los artículos 1, y 34 fracción I, de su Reglamento Interno, está facultada para administrar los inmuebles que integran el patrimonio del ISSSTECALI que no estén destinados al cumplimiento de su objeto y se le encomienden.

I.6.- Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes

I.7.- Que puede disponer jurídicamente y materialmente del bien inmueble identificado como **local número 1 "G" del Centro Comercial Plaza Baja California**, el cual se encuentra ubicado en la Calle Calafia 1115, del Centro Cívico y Comercial de la Ciudad de Mexicali, Baja California, mismo que reúne las condiciones de higiene y salubridad correspondientes, tal y como se acredita con Escritura Pública

pasada ante la fe del Notario Público número 3 de esta municipalidad, Licenciado Alejandro Gudiño Bazúa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Mexicali, Baja California bajo partida número 28292, tomo 876, Sección Civil de fecha 28 de septiembre de 1990; identificado como fracción lote sin número, de la manzana número 8, del Centro Cívico y Comercial de esta municipalidad, el cual se destinará a locales comerciales, resultado materia del presente contrato el identificado como **Local 1"G"**, con superficie de **1500.00** metros cuadrados, al cual para los efectos del presente contrato en lo sucesivo se le identificara como **"EL INMUEBLE"**.

I.8.- Que el bien inmueble descrito en la declaración inmediata anterior, materia del presente contrato, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial y libre de toda clase de gravámenes municipales, estatales y federales o limitaciones de dominio.

I.9.- Que es su voluntad celebrar el presente instrumento para otorgar en arrendamiento al Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, el inmueble descrito en la declaración 1.7 anterior.

I.10.- Que señala para cualquier notificación judicial o extrajudicial, derivada del presente contrato, como domicilio el ubicado en Calle Calafia 1115, Local 1G de la Plaza Baja California, Centro Cívico de la Ciudad de Mexicali, Baja California.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO":

II.1.- Ser un Órgano de Fiscalización del Congreso del Estado, denominado Órgano de Fiscalización Superior de Fiscalización 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 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y 40 BIS de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California.

TER

II.2.- Que es representado en este acto por el **C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA**, quien acredita su personalidad por medio del nombramiento de fecha 21 de Marzo de 2012 por la H. XX Legislatura Constitucional del Estado de Baja California, en los términos de los Artículos 27 fracción XIV y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 40 BIS de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California.



II.3.- Que a fin de dar cumplimiento a sus objetivos y a su plan de trabajo, su representado desea tomar en arrendamiento el local descrito en la Declaración I.7 de este documento.

II.4.- Que para hacer frente a los compromisos derivados del presente contrato de arrendamiento, se cuenta con los recursos presupuestales necesarios de conformidad con el Presupuesto de Egresos del Órgano de Fiscalización Superior del Estado para el Ejercicio 2016.

II.5.- Que para los efectos derivados del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en el inmueble que se otorga en arrendamiento por medio del presente, y que se señalan en la declaración I.7. de este instrumento.

III.- Declaran "LAS PARTES":

III.1.- Que es su intención concertar contrato de arrendamiento, el cual tiene por objeto el bien inmueble que se detalla en la declaración I.7 de este contrato, razón por la cual comparecen con el carácter ya expresado y convienen en sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Por medio del presente instrumento jurídico "EL ARRENDADOR" concede a "EL ARRENDATARIO" el uso y goce temporal del inmueble identificado como local número 1 "G" del Centro Comercial Plaza Baja California, el cual se encuentra ubicado en la Calle Calafia 1115, del Centro Cívico y Comercial de la Ciudad de Mexicali, Baja California, inmueble que constituye el objeto de este instrumento y que cuenta con una superficie total de **4,477 metros cuadrados**, de los cuales "EL ARRENDATARIO" ocupara una superficie de **1,500 metros cuadrados**, que le permitirá a su vez disponer de manera exclusiva de 45 (cuarenta y cinco) cajones de estacionamiento que se sitúan dentro del área de estacionamiento correspondiente al Centro Comercial Plaza Baja California, obligándose "EL ARRENDATARIO" a cubrir a aquél, durante la vigencia de este contrato, la suma de dinero que por concepto de renta mensual, se indica en la **Cláusula Tercera** del presente contrato.

SEGUNDA: La vigencia del presente contrato, comprenderá del día **01 de enero al 31 de diciembre del año 2016**, toda vez que "LAS PARTES" reconocen que "EL INMUEBLE" se viene ocupando de forma continua, este contrato podrá prorrogarse en los términos previstos en el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Baja California, dentro de los límites del presupuesto aprobado y disponible de "EL ARRENDATARIO" en esa fecha, cuando de común acuerdo y por escrito así lo manifiesten "LAS PARTES" contratantes previo aviso por escrito con sesenta días de anticipación.

TERCERA: El precio mensual del arrendamiento será la suma de **\$128,174.66 M.N. (Ciento Veintiocho Mil Ciento Setenta y Cuatro Pesos 66/100 M.N.)** más el **Impuesto al Valor Agregado**, cantidad que no incluye cuotas, pagaderos en mensualidades adelantadas a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos represente en sus oficinas ubicadas en Calle Calafia 1115 1G de la Plaza Baja California, Centro Cívico de esta ciudad de Mexicali, Baja California, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

CUARTA: Queda entendido que aún y cuando **"EL ARRENDADOR"** reciba las rentas en fecha distinta a la estipulada o admita pago parcial a cuenta de las mismas, no se entenderá novado este Contrato, ni en cuanto al inquilino, ni en cuanto la forma de pago.

QUINTA: Toda mensualidad debe ser pagada íntegramente, aun cuando **"EL ARRENDATARIO"** ocupe la localidad un solo día.

SEXTA: **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a exhibir cuando se le solicite los recibos debidamente pagados a **"EL ARRENDADOR"** de luz, agua y demás servicios que están establecidos o se establezcan, mismos que serán por cuenta única y exclusiva de **"EL ARRENDATARIO"**.

SÉPTIMA: Convienen **"LAS PARTES"** que en caso de renovar este instrumento, previo acuerdo por escrito de **"LAS PARTES"**, la renta pactada se acrecentara en atención a los dos siguientes indicadores: En primer término al índice de inflación publicado por el Banco de México en el mes de diciembre y en segundo lugar de acuerdo al valor real actualizado del mercado inmobiliario de arrendamientos en la Ciudad de Mexicali, Baja California.

OCTAVA: El bien arrendado se destinará exclusivamente para actividades de las Oficinas Administrativas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, siendo motivo de rescisión de contrato el incumplimiento de esta obligación a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**.

NOVENA: En caso de que el bien arrendado sufra alguna modificación en su estructura **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver el bien en su forma original.

DÉCIMA: **"EL ARRENDATARIO"** además de las obligaciones que contrae en las cláusulas precedentes y de las que establece el Código Civil para el Estado de Baja California, se obliga:

A.- Conservar tanto el interior como el exterior del local arrendado en perfecto estado de limpieza y buena apariencia, cumpliendo con las disposiciones oficiales de salubridad y servicios públicos.

B.- Devolver el local arrendado al terminar este contrato, en el buen estado en que ahora lo recibe con todas sus instalaciones y accesorios adheridos al mismo.

C.- Pagar puntualmente el precio del arrendamiento a **"EL ARRENDADOR"** en los términos de la cláusula tercera de este instrumento.

D.- A pagar las cuotas de mantenimiento correspondientes al local arrendado, entregando a **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad que mensualmente determine la Administración del Centro Comercial Plaza Baja California, misma que asciende al importe mensual de **\$13,026.13 M.N. (Trece Mil Veintiséis Pesos 13/100 M.N.)** más el **Impuesto al Valor Agregado**. Importe que no se encuentra incluido dentro del precio pactado por concepto de renta, por lo que se deberá pagar de manera adicional durante la vigencia del presente contrato en los términos de la cláusula tercera de este instrumento, es decir dentro de los primeros cinco días de cada mes.

E.- Solicitar la autorización de "EL ARRENDADOR", para realizar en "EL INMUEBLE" variaciones de forma o construir las mejoras que estime necesarias para su beneficio; en caso contrario "EL ARRENDATARIO" será responsable de los daños materiales que se causen a "EL INMUEBLE" con motivo de la variación. Los acondicionamientos y accesorios fijos que llegare a instalar "EL ARRENDATARIO" en el "EL INMUEBLE", quedarán a beneficio de éste al término del arrendamiento de así convenirle a "EL ARRENDADOR" o podrán ser retirados por "EL ARRENDATARIO" a solicitud de "EL ARRENDADOR" siempre y cuando con ello no se causen daños a "EL INMUEBLE".

F.- Cubrir por su cuenta los gastos que se originen durante el tiempo en que ocupe "EL INMUEBLE" por los servicios públicos que utilice como energía eléctrica, agua y teléfono de conformidad con los recibos correspondientes.

G.- Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por los ocupantes de "EL INMUEBLE".

H.- Poner en conocimiento de "EL ARRENDADOR", a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones en "EL INMUEBLE", así como cualquier usurpación o novedad dañosa que un tercero haya hecho o abiertamente prepare en "EL INMUEBLE".

I.- Cubrir los gastos de reparación de los daños que sufra "EL INMUEBLE", cuando se originen por causas imputables al mismo, provenientes de negligencia o mal uso de las instalaciones, y

J.- El cumplimiento de las demás obligaciones que le imponga el Código Civil para el Estado de Baja California.

DÉCIMA PRIMERA: "EL ARRENDATARIO" por ningún motivo podrá retener las rentas o pedir su disminución, salvo el caso del artículo 2294 del Código Civil para el Estado de Baja California, por lo que renuncia a los derechos que le conceden los artículos 2295, 2319 y 2364 del ordenamiento legal invocado.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" por ningún motivo podrá subarrendar total o parcialmente el bien arrendado ni traspasar sus derechos de arrendatario salvo con permiso escrito dado por "EL ARRENDADOR" y renuncia al derecho que le concede el artículo 2366 del expresado Código Civil para el Estado de Baja California.

DÉCIMA TERCERA: Este Contrato de Arrendamiento termina por las diversas causas fijadas por el artículo 2357 del Código Civil para el Estado de Baja California y además por el término fijado para su duración, vencido dicho lapso, "EL ARRENDATARIO" desocupará el bien inmueble y lo devolverá a "EL ARRENDADOR" o a quien a sus derechos represente.

DÉCIMA CUARTA: La vigencia de este contrato podrá darse por terminada de forma anticipada:

- A) Por extinguirse el interés o la necesidad de "EL ARRENDATARIO" de ocupar "EL INMUEBLE", en cuyo caso bastará que "EL ARRENDATARIO" lo comunique por escrito a "EL ARRENDADOR";

- B) Como consecuencia de la cancelación o restricción de la partida presupuestal de **"EL ARRENDATARIO"**, en cuyo caso bastará que éste último lo comunique por escrito a **"EL ARRENDADOR"**;
- C) A solicitud de **"EL ARRENDADOR"** en el caso de que requiriese ocupar **"EL INMUEBLE"** lo cual deberá comunicar por escrito a **"EL ARRENDATARIO"** por lo menos con sesenta días naturales de anticipación, a fin de que **"LAS PARTES"** suscriban el convenio de terminación anticipada correspondiente;
- D) Por nulidad;
- E) Por rescisión, o
- F) Por cualquier otra causa de terminación que conforme a la naturaleza del mismo le resulte aplicable de acuerdo con el Código Civil para el Estado de Baja California.

Si **"EL ARRENDADOR"** se negará sin causa justificada a recibir **"EL INMUEBLE"** en los casos de terminación anticipada previstos en los incisos A) y B) de esta cláusula, no se generará ninguna responsabilidad de pago de renta a cargo de **"EL ARRENDATARIO"** ni cualquier otro compromiso relacionado con **"EL INMUEBLE"**.

"EL ARRENDADOR" queda facultado expresamente para pedir la rescisión de este Contrato por incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas, así como por las causas especificadas en el Código Civil para el Estado de Baja California, pudiendo solicitarla también por la falta de pago oportuno de la renta.

DÉCIMA QUINTA: En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento señaladas en el inciso D) de la Cláusula Décima del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** será responsable y quedará obligado al pago de cualquier infracción, multa o cooperación que impongan las autoridades correspondientes por la falta de aseo, etc., del bien arrendado.

DÉCIMA SEXTA: Declara **"EL ARRENDATARIO"**, que conoce perfectamente las condiciones del local materia de este contrato, que no tiene vicios ocultos y por lo mismo renuncia a las facultades y derechos que le conceden los artículos 2286 fracción V y 2295 del Código Civil para el Estado de Baja California.

DÉCIMA SÉPTIMA: **"EL INMUEBLE"** de cuyo arrendamiento se trata, reúne las condiciones de higiene prevenidas por la Ley y **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a conservarlas a su costa.

DÉCIMA OCTAVA: **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a no modificar, o variar la forma del bien objeto de este contrato, sin autorización previa y por escrito por parte de **"EL ARRENDADOR"**, so pena de pagar los daños y perjuicios que ocasione con su acción, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2315 del Código Civil para el Estado de Baja California, en la inteligencia de que **"EL ARRENDATARIO"** a la terminación de este contrato no podrá retirar las mejoras o instalaciones que hubiere hecho.

DÉCIMA NOVENA: Para todo lo relacionado con la implementación, administración y seguimiento del presente contrato, **"LAS PARTES"** designan, por parte de **"EL**



ARRENDADOR” al titular de la Coordinación de Empresas Caliss, y por parte de “EL ARRENDATARIO”, al Auditor Superior de Fiscalización del Estado de Baja California.

Cada una de “LAS PARTES” será responsable del personal que designe para participar en la implementación, administración y seguimiento del presente contrato, debiendo informar por escrito y de manera oportuna a la otra parte de cualquier cambio en la designación de representantes.

VIGÉSIMA: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo lo no previsto en el mismo, “LAS PARTES” se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Locales de la Ciudad de Mexicali, Baja California.

“LAS PARTES” declaran estar debidamente enteradas de todas y cada una de las obligaciones contraídas en este contrato, por lo cual ante la presencia de dos testigos que dan fe del acto, firman de conformidad por duplicado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California a 1 de diciembre de 2015.

EL ARRENDADOR

JAVIER MEZA LÓPEZ
DIRECTOR GENERAL DEL
ISSSTECALI

EL ARRENDATARIO

MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA
AUDITOR SUPERIOR DE
FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO

TESTIGO

ADA LUZ VASQUEZ HERNÁNDEZ
COORDINADOR DE EMPRESAS
CALISS DEL ISSSTECALI

TESTIGO

ELIZABETH MONGE LÓPEZ
DIRECTOR DE FINANZAS Y
CONTABILIDAD DEL ISSSTECALI