

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA CRISTINA MAR CHOW, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA ARRENDADORA", CON DOMICILIO EN AV. COBA DE IRIS No. 399 COL. FATIMA, EN NOGALES, SONORA, Y POR UNA SEGUNDA PARTE, EL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO POR LA C. LICENCIADA JOSEFINA A. SANCHEZ REYES, OFICIAL MAYOR DEL PROPIO CUERPO COLEGIADO, CON DOMICILIO EN PASEO RIO SONORA SUR Y COMONFORT, CENTRO DE GOBIERNO, "EDIFICIO HERMOSILLO", TERCER NIVEL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS. -----

-----DECLARACIONES:-----

--- I.- Declara la Sra. Cristina Mar Chow, que es mayor de edad, hábil para contratar, y que es su deseo dar en arrendamiento al Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Sonora, la planta baja del inmueble ubicado en Plutarco Elías Calles No. 1772 Col. Altamira, en Nogales, Sonora, México. -----

II.- Declara "EL ARRENDATARIO":-----

1.- Que de conformidad con la fracción I del Artículo 97 de la ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora, la Oficialía Mayor es un órgano auxiliar administrativo del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado. -----

2.- Que la Oficialía Mayor tiene facultades suficientes para obligar a "EL ARRENDATARIO" en los términos y condiciones de este instrumento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 98, fracciones VII y IX de la propia Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -----

3.- Que en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1997, el Pleno del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado designó a la Lic. Josefina Altagracia Sánchez Reyes como Oficial Mayor del propio Supremo Tribunal de Justicia, con efectos a partir del día 17 del mismo mes y año. -----

4.- Que para la ejecución de los programas que tiene a su cargo "EL ARRENDATARIO" requiere contratar un local en arrendamiento en la Ciudad de Nogales, Sonora, para albergar al Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Familiar de ese Distrito Judicial, y ha decidido tomar en arrendamiento el inmueble descrito en el presente contrato por considerar que es adecuado para los fines que persigue. -----

5.- Que para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, el Supremo Tribunal de Justicia destinará recursos de su propio Presupuesto de Egresos. --

Vistas las anteriores declaraciones, las partes están de acuerdo en celebrar el presente contrato de arrendamiento de conformidad con las siguientes: -----

-----CLAUSULAS:-----

- - - PRIMERA.- "LA ARRENDADORA" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble descrito en la declaración I del presente contrato, para uso exclusivo de oficinas, en donde se ubicará el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Familiar de Nogales, Sonora, mismo que reúne todas y cada una de las condiciones de higiene y salubridad exigidos por la Ley de la materia. -----

- - - SEGUNDA.- Por el arrendamiento a que se refiere la cláusula anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir a "LA ARRENDADORA" durante la vigencia del presente contrato, por concepto de renta mensual, la cantidad de \$43,148.00 (CUARENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.) más lo que resulte de aplicar el 11% del Impuesto al Valor Agregado y disminuir el 10% por concepto de Retención de Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, mismo que se deberá pagar dentro de los primeros diez días de cada período rentístico. Previo al pago "LA ARRENDADORA" deberá entregar a "EL ARRENDATARIO" el comprobante correspondiente con todos los requisitos que en materia civil y fiscal exijan las leyes correspondientes a nombre del Gobierno del Estado de Sonora, con Registro Federal de Contribuyentes GES-790913-CTO y domicilio Dr. Páliza y Comonfort. -----

- - - TERCERA.- El local objeto de este contrato solamente podrá ocuparse para la instalación y funcionamiento de oficinas judiciales.-----

- - - CUARTA.- La vigencia del presente contrato será del día primero de enero al treinta y uno de diciembre del dos mil trece, pudiéndose renovar por períodos adicionales si así lo requiere el "ARRENDATARIO" y así lo acepta "EL ARRENDADOR". En caso de que las partes no deseen renovar el presente contrato darán aviso a la otra parte con un mes de anticipación al vencimiento del mismo. En caso de que "EL ARRENDADOR" decida vender el inmueble sujeto de este contrato, dará aviso a "EL ARRENDATARIO" de tal situación, dándole el derecho del tanto a "EL ARRENDATARIO", en caso de que "EL ARRENDATARIO" no tenga interés en comprar el inmueble sujeto de este contrato, "EL ARRENDATARIO" tendrá 180 días a partir de la notificación de la venta, para desocupar y entregar el inmueble, en los mismos términos de la cláusula DECIMOTERCERA de este Instrumento. "EL ARRENDATARIO" tendrá, en su caso, la opción de realizar un nuevo contrato de Arrendamiento con el nuevo propietario. -----

- - - QUINTA.- Convienen las partes, en que si al término del presente contrato "EL ARRENDATARIO" desea continuar ocupando el lugar de referencia, de existir algún aumento en la renta, éste no será mayor del 6% anual. -----

- - - SEXTA.- "EL ARRENDATARIO" no podrá ceder o subarrendar el local arrendado, ni parte del mismo, sin consentimiento por escrito por parte de "EL ARRENDADOR" --

- - - SEPTIMA.- "EL ARRENDATARIO" queda expresamente autorizado para hacer por su cuenta toda clase de divisiones interiores y modificaciones apropiadas para las instalaciones de sus oficinas, en el entendido de que una vez concluido el contrato deberá retirar todas las divisiones y modificaciones realizadas al inmueble, dejando en el mismo estado original como le fue entregado el inmueble, quedando a decisión de "EL ARRENDADOR", la opción de conservar las divisiones o mejoras que le hayan hecho al inmueble, lo cual deberá ser notificado a "EL ARRENDATARIO" cuando menos un mes antes de la conclusión de este contrato. -----

- - - OCTAVA.- Sólo quedan a cargo de "EL ARRENDATARIO" las reparaciones de los deterioros causados por el uso normal del inmueble arrendado, durante la vigencia del presente contrato. -----

- - - NOVENA.- Quedan a cargo de "EL ARRENDATARIO" los pagos de los servicios de energía eléctrica, agua y teléfono, así como cualquier otro servicio que contrate, a partir de la vigencia del presente instrumento. -----

- - - DECIMA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar la renta hasta el día que a su satisfacción ocupe el inmueble. -----

- - - DECIMOPRIMERA.- Ambas partes convienen en que el local arrendado se entrega y recibe en buen estado de uso y conservación. Al término del presente contrato, "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar el inmueble íntegro en las mismas buenas condiciones en las que lo recibió, considerando el desgaste normal razonable y natural derivado del uso para el cual fue arrendado. "LA ARRENDADORA" no podrá efectuar reclamaciones posteriores por daños al inmueble una vez que éste sea dado por entregado al término del presente contrato. -----

- - - DECIMOSEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" estará obligado a cubrir cualquier gasto en el que "EL ARRENDATARIO" incurra para las reparaciones mayores necesarias, tales como impermeabilización, compostura o reparación de tubería interna y sistema de electricidad, herrería mayor, cualquier vicio oculto que presente el inmueble, etc. Por daños no causados por el uso de "EL ARRENDATARIO", éste se obliga a comunicar por escrito de inmediato a "EL ARRENDADOR", cualquier daño que sufra "EL INMUEBLE" durante la vigencia del presente contrato, para que éste realice las reparaciones correspondientes. -----

- - - DECIMOTERCERA.- Será por cuenta exclusiva de "LA ARRENDADORA" el pago de cualquier impuesto referente a "EL INMUEBLE" -----

- - - DECIMOCUARTA.- En caso de fallecimiento de “LA ARRENDADORA” el presente contrato continuará su vigencia exactamente en los mismos términos pactados. -

- - - DECIMOQUINTA.- “EL ARRENDATARIO”, Se obliga a adquirir una póliza de seguro de incendios, siniestros y responsabilidad civil, que cubra el valor del área arrendada del inmueble sujeto de este contrato, teniendo como beneficiaria de dicha póliza a la Sra. Cristina Mar Chow. -----

- - - DECIMOSEXTA.- Todo lo no previsto en este contrato deberá sujetarse a lo establecido en el Título Sexto, Libro Quinto, segunda parte del Código Civil para el Estado de Sonora, acordando las partes, que en caso de controversia, se sujetarán a los Tribunales del Fuero Común de la Ciudad de Hermosillo, Sonora. -----

- - - LEIDO QUE FUE ESTE INSTRUMENTO A LOS CONTRATANTES, QUIENES MANIFESTARON CONOCER SU VALOR, ALCANCE Y FUERZA LEGAL, LO RATIFICARON Y FIRMARON, POR DUPLICADO, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, A LOS SIETE DIAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL TRECE, ANTE LOS TESTIGOS QUE INTERVINIERON, QUIENES TAMBIEN LO FIRMARON AL CALCE, MAYORES DE EDAD Y CON CAPACIDAD LEGAL PARA FUNGIR COMO TALES. -----

POR “EL ARRENDATARIO”

LIC. JOSEFINA A. SANCHEZ REYES
OFICIAL MAYOR DEL H. SUPREMO
TRIBUNAL DE JUSTICIA



POR “LA ARRENDADORA”

SRA. CRISTINA MAR CHOW

TESTIGOS

LIC. EDGAR DIDIER LÓPEZ MENDÍVIL
JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA
DE LO FAMILIAR

LIC. RUBÉN VALDEZ TAPIA
SECRETARIO DE ACUERDOS