



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
JUZGADO PRIMERO DE LO FAMILIAR DE
NOGALES, SONORA.
STJ-OM-CA-17-001**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. CRISTINA MAR CHOW, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA ARRENDADORA", Y POR UNA SEGUNDA PARTE, EL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO POR LA C. LIC. JOSEFINA A. SANCHEZ REYES, OFICIAL MAYOR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I.- Declara la C. Cristina Mar Chow, que es mexicana, mayor de edad, hábil para contratar y que es legítima propietaria del inmueble ubicado en la calle de Plutarco Elías Calles No. 1772 Col. Altamira, en Nogales, Sonora, México, y que es su deseo darlo en arrendamiento al Poder Judicial del Estado de Sonora, para la instalación y funcionamiento de oficinas jurisdiccionales.

II.- Declara la Lic. Josefina A. Sánchez Reyes, en la calidad con que se ostenta:

1.- Que los artículos 97 fracción I y 98 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora, regulan la existencia, funcionamiento y atribuciones de la Oficialía Mayor, como órgano auxiliar administrativo del Supremo Tribunal de Justicia.

2.- Que cuenta con facultades suficientes para obligar al "EL ARRENDATARIO" en los términos y condiciones de este instrumento, en congruencia con lo establecido por el Artículo 98, fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

3.- Que su representada ha establecido su domicilio en el Edificio Sede el Poder Judicial del Estado de Sonora, cito en las calles de Tehuantepec y Comonfort, Col. Las Palmas de Hermosillo, Sonora, el cual señala desde este momento para todos los efectos legales que tengan relación directa con el presente acuerdo de voluntades.

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 en éste, al Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Familiar del Distrito Judicial de Nogales, Sonora, y ha decidido tomar en arrendamiento el inmueble propiedad de la arrendadora, mismo que se describe en la declaración única que antecede.

5.- Que la adjudicación de este contrato se encuentra incluida en su programación anual y la correspondiente erogación está debidamente prevista en su presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal de 2017, de conformidad a lo que se desprende del Decreto Número 107 del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Sonora para el ejercicio fiscal de 2017, publicado en el Boletín Oficial del Estado el día 26 de diciembre de 2016.

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



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
JUZGADO PRIMERO DE LO FAMILIAR DE
NOGALES, SONORA.
STJ-OM-CA-17-001**

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

PRIMERA. - En este acto, "LA ARRENDADORA" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble descrito en la declaración I del presente contrato, y este lo toma para uso exclusivo de oficinas jurisdiccionales, en el cual alojará al Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Familiar del Distrito Judicial de Nogales, Sonora.

SEGUNDA.- El importe de la renta mensual objeto del presente acuerdo de voluntades, lo es la cantidad de \$54,300.00 (Cincuenta y cuatro mil trescientos pesos MN) mensuales, más lo que resulte de sumar el 16% del Impuesto al Valor Agregado y disminuir el 10% por concepto de retención del Impuesto Sobre la Renta, esto de conformidad a lo que establecen las disposiciones fiscales vigentes en la república mexicana, importe que deberá pagarse 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 de cada una de las materias, y deberá requisitarse a nombre del Gobierno del Estado de Sonora, con Registro Federal de Contribuyentes GES-790913-CT0 y domicilio en Dr. Paliza y Comonfort, Col. Centenario de Hermosillo, Sonora.

TERCERA. - El local objeto de este contrato solamente podrá ocuparse para la instalación y funcionamiento de oficinas jurisdiccionales, como ha quedado establecido en la Cláusula Primera que antecede.

CUARTA. - La vigencia del presente contrato quedará comprendida entre el día primero de enero y el treinta de junio del año dos mil diecisiete, en la inteligencia de que pudiera renovarse por periodos adicionales si así lo deciden las partes. En caso contrario, se darán aviso una a la otra, con un mes de anticipación al vencimiento del mismo. En caso de que "EL ARRENDADOR" decida vender el inmueble objeto de este contrato, dará aviso a "EL ARRENDATARIO" de tal circunstancia, debiendo concederle el derecho del tanto y solo en caso de que "EL ARRENDATARIO" no tenga interés en adquirir este inmueble "EL ARRENDATARIO" contará con 180 días naturales, contados a partir de la notificación de venta, para desocupar y entregar dicho inmueble.

QUINTA.- Convienen y acuerdan las partes en que si al término del presente contrato "EL ARRENDATARIO" desea continuar ocupando este inmueble, de existir algún aumento en el importe de la renta, éste no será superior al que resulte de aplicar el factor inflacionario correspondiente al ejercicio inmediato anterior, mismo que resultará de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de diciembre de 2016 entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de diciembre de 2017, mismos que son publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

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



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
JUZGADO PRIMERO DE LO FAMILIAR DE
NOGALES, SONORA.
STJ-OM-CA-17-001**

SÉPTIMA.- "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, dejándolo en el mismo estado en que le fue entregado, quedando a decisión de "EL ARRENDADOR", la opción de conservar las divisiones o mejoras que se 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. - Correrán 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 y durante la vigencia del presente instrumento.

DÉCIMA. - "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar la renta hasta el día que a su satisfacción ocupe el inmueble objeto del presente instrumento legal.

DÉCIMO PRIMERA. - 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.

DÉCIMO SEGUNDA. - "EL ARRENDADOR" estará obligado a cubrir cualquier gasto en el que "EL ARRENDATARIO" incurra para las reparaciones mayores necesarias, tales como impermeabilización de azoteas, compostura o reparación de tuberías internas y sistemas de electricidad, herrería mayor, vicios ocultos que presente el inmueble, etc., debiendo "EL ARRENDATARIO", comunicarle al "EL ARRENDADOR", de cualquier daño que sufra "EL INMUEBLE" durante la vigencia del presente contrato, para que éste realice las reparaciones correspondientes.

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

DÉCIMO CUARTA. - En caso de fallecimiento de "LA ARRENDADORA" el presente contrato continuará su vigencia en todos sus términos.

DÉCIMO QUINTA. - Todo lo no previsto en este contrato deberá sujetarse a lo establecido por las disposiciones que le son aplicables 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.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
JUZGADO PRIMERO DE LO FAMILIAR DE
NOGALES, SONORA.
STJ-OM-CA-17-001**

--- LEÍDO QUE FUE ESTE INSTRUMENTO POR 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 CINCO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL DIECISIETE, ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE INTERVIENEN.



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



**SRA. CRISTINA MAR CHOW
ARRENDADORA**

TESTIGOS DE ASISTENCIA



LIC. ALEJANDRINA DURÁN ELÍAS



LIC. GUSTAVO RIVERA VALENZUELA