

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "PUEBLA ARQUITECTOS CONSTRUCCION S.A DE C.V.", REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL EL C. ARQ. ALEJANDRO PUEBLA GUTIERREZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA "LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE SONORA" REPRESENTADA POR EL C. LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:-----

DECLARACIONES:

I. DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE SU REPRESENTADA ES PROPIETARIA DEL EDIFICIO CONDOMINIO COMERCIAL PLAZA DEL RÍO, DONDE SE ENCUENTRAN LOS LOCALES COMERCIALES NÚMERO 201 Y 202 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO BOULEVARD PASEO RÍO SONORA NORTE NÚMERO 72 , COLONIA VILLA DE SERIS, CÓDIGO POSTAL 83280, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, SEGÚN SE DEMUESTRA CON COPIA DE ESCRITURA NÚMERO 802, VOLUMEN 006, DE FECHA 25 DE MARZO DE 2009, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 386684, VOLUMEN 21,833, SECCIÓN REGISTRO INMOBILIARIO, LIBRO UNO, DE FECHA 06 DE ABRIL DE 2009.-----

II. DECLARA "EL ARRENDADOR" COMO PERSONA MORAL PROPIETARIA DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE UBICAN LOS LOCALES MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO, ACREDITA SU CONSTITUCIÓN LEGAL CON LA ESCRITURA NÚMERO 9,749, VOLUMEN 236, DE FECHA 04 DE NOVIEMBRE DE 2003, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL NÚMERO 33214-7, DE FECHA 22 DE MARZO DE 2004.-----

III. DECLARA "EL ARRENDADOR", SER APODERADO LEGAL DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE UBICAN LOS LOCALES MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO, ACREDITANDO TENER LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA SUSCRIBIR ESTE INSTRUMENTO, SEGÚN SE DEMUESTRA CON EL PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE RIGUROSO DOMINIO RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE CON LA ESCRITURA NÚMERO 12,200, VOLUMEN 259, DE FECHA 22 DE AGOSTO DE 2005.-----

IV. DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE PRESTARÁ EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO QUE INCLUYE EL CONSUMO DE AGUA POTABLE, LIMPIEZA DE ÁREAS COMUNES Y VIGILANCIA DE LA PLAZA Y ESTACIONAMIENTOS LAS 24 HORAS DEL DÍA, LOS 365 DÍAS DEL AÑO DE LOS LOCALES COMERCIALES NÚMERO 201 Y 202 DEL EDIFICIO CONDOMINIO COMERCIAL PLAZA DEL RÍO, SEÑALADOS EN LA CLAUSULA I DEL PRESENTE INSTRUMENTO.-----

V. DECLARA EL LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA QUE ACREDITA SU PERSONALIDAD COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE SONORA, CON EL NOMBRAMIENTO DE DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, EXPEDIDO POR LA C. GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, CON FECHA 01 DE NOVIEMBRE DE 2015.-----

VI. DECLARA EL LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA, QUE COMPARECE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL; QUE TIENE COMO OBJETIVO CONDUCIR LA POLÍTICA SOCIAL DEL ESTADO DE SONORA, ASÍ COMO EJECUTAR UNA SERIE DE PROGRAMAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS ORIENTADAS A COMBATIR LA POBREZA Y MARGINACIÓN DE LOS DIVERSOS GRUPOS DE POBLACIÓN SONORENSE QUE SE ENCUENTRAN EN DESVENTAJA SOCIAL; POR TAL MOTIVO, Y PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES ENCOMENDADAS A ESA UNIDAD ADMINISTRATIVA ES NECESARIO ARRENDAR EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.-

VII. DECLARA "EL ARRENDATARIO" QUE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL REQUIERE ARRENDAR EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN I DEL ARRENDADOR Y QUE UTILIZARÁ EL MISMO PARA OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, CON LO CUAL PODRÁ DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES Y OBJETIVOS QUE TIENE A SU CARGO ESA DEPENDENCIA DE ACUERDO AL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO.-----

VIII.- DECLARA "EL ARRENDATARIO" QUE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL TIENE CONTEMPLADO EN SU PRESUPUESTO LA PARTIDA CORRESPONDIENTE PARA SUFRAGAR LOS GASTOS POR CONCEPTO DE RENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.-----

CLAUSULAS:

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO AL **"ARRENDATARIO"** Y ÉSTE RECIBE EN EL MISMO CONCEPTO EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN I DE ESTE CONTRATO.-----

SEGUNDA: "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A ASEGURAR EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, BAJO LA COBERTURA DE RESPONSABILIDAD CIVIL ARRENDADOR.-----

TERCERA: AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL MONTO MENSUAL TOTAL A PAGAR SEA POR LA CANTIDAD DE **\$32,338.07 (TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 07/100 MONEDA NACIONAL)** CON EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO INLCUIDO.

EL MONTO MENSUAL SE INTEGRA DE LA SIGUIENTE MANERA:

POR CONCEPTO DE LA RENTA DE AMBOS LOCALES DEL INMUEBLE LA CANTIDAD DE **\$28,701.71 (SON: VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS Y UN PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL)** Y ADICIONALMENTE RESPECTO A LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA IV, POR CONCEPTO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO LA CANTIDAD DE **\$3,636.36 (TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 36/100 MONEDA NACIONAL)**.

CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

ÁREAS DE TERRENO POR LOTE:
LOCAL 201 MODULO A 84.77 MTS2

LOCAL 202 MODULO A 150.49 MTS2

ÁREA TOTAL DE TERRENO 235.26 MTS2

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN POR LOTE:

LOCAL 201 MODULO A 61.36 MTS2

LOCAL 202 MODULO A 108.93 MTS2

ÁREA TOTAL DE LAS
CONSTRUCCIONES 170.29 MTS2

ASIMISMO, AMBAS PARTES ESTÁN CONFORMES EN QUE EL MONTO DE LA RENTA SERÁ SUFRAGADO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DE CONFORMIDAD A LA DECLARACIÓN V QUE ANTECEDE, POR LO QUE SERÁ DE SU PARTIDA EXCLUSIVAMENTE DE DONDE SE DESTINARAN LOS RECURSOS PARA EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS.-----

CUARTA: EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO SERÁ UTILIZADO UNICAMENTE POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS HACIÉNDOSE DESDE ESTE MOMENTO LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL, RESPONSABLE DE LA ADMINISTRACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, GUARDA, CUSTODIA DEL BIEN INMUEBLE Y TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL INMUEBLE ARRENDADO.-----

DAÑOS Y PERJUICIOS.- LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL COMO ARRENDATARIA SE OBLIGA A RESPONDER ANTE "EL ARRENDADOR" EN LOS CASOS DE NEGLIGENCIA Y FALTA DE PERICIA EN LA SEGURIDAD DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SIEMPRE Y CUANDO LE SEAN IMPUTABLES A SU PERSONAL Y/O A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL.----

QUINTA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUBSISTIRÁ AÚN EN EL CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" CAMBIE SU DENOMINACIÓN O DE QUE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS OCUPANTES DEL INMUEBLE CAMBIEN DE ADSCRIPCIÓN.-----

SÉXTA: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO SEA POR 1 AÑO A PARTIR DEL DÍA 01 DE ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.

SEPTIMA: AMBAS PARTES ACUERDAN QUE EN CASO DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO BASTARÁ QUE "EL ARRENDATARIO" LE NOTIFIQUE A EL "ARRENDADOR" SU DESEO DE RESCINDIR EL MISMO, CON 30 DIAS HÁBILES DE ANTICIPACIÓN.-----

OCTAVA: LAS PARTES CONVIENEN, EN QUE SI AL TÉRMINO DEL PRESENTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO" DESEA CONTINUAR OCUPANDO EL LOCAL DE REFERENCIA, DE EXISTIR ALGÚN AUMENTO EN LA RENTA, ESTE NO PODRÁ SER SUPERIOR AL INCREMENTO DEL PORCENTAJE AUTORIZADO PARA EL SALARIO MÍNIMO, EN EL CASO DE EXTENDER LA VIGENCIA DEL CONTRATO, EL ARRENDADOR SE OBLIGA A EFECTUAR EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE A

EFFECTO DE NORMALIZAR SU UTILIZACIÓN, (EJEMPLO: PINTURA, REPARACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, HIDRAÚLICA Y EQUIPAMIENTO).-----

NOVENA: "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ CEDER O SUBARRENDAR EL LOCAL ALQUILADO, NI PARTE DEL MISMO, SIN CONSENTIMIENTO POR ESCRITO POR PARTE DE **"EL ARRENDADOR"**.-----

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" PODRÁ REALIZAR POR SU CUENTA TODA CLASE DE DIVISIONES INTERIORES Y MODIFICACIONES PARA EL ACONDICIONAMIENTO DE LAS OFICINAS, SIEMPRE Y CUANDO NO CAUSEN DAÑOS Ó MODIFIQUEN LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE, EN EL ENTENDIDO DE QUE UNA VEZ RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO PODRA RETIRAR TODAS LAS INSTALACIONES Y EQUIPO QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE HACERLO, SIN QUE CAUSE DETERIORO EN EL INMUEBLE, CONTANDO CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO POR PARTE DEL **"EL ARRENDADOR"**.-----

"EL ARRENDADOR", ESTÁ OBLIGADO A CONSERVAR LA COSA ARRENDADA EN EL MISMO ESTADO, DURANTE TODO EL TIEMPO QUE DURE EL ARRENDAMIENTO, DEBIENDO HACER PARA ELLO, TODAS LAS REPARACIONES Y MANTENIMIENTOS NECESARIOS QUE REQUIERA EL INMUEBLE A PETICIÓN POR ESCRITO DEL ARRENDATARIO; PETICIÓN QUE DEBERÁ HACERSE FORMALMENTE, ESTABLECIENDO UN PLAZO DE SIETE DÍAS, A PARTIR DE LA FECHA DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR, PARA QUE ÉSTE PROCEDA A REALIZAR LAS REPARACIONES Y/O MANTENIMIENTO SOLICITADO POR EL ARRENDATARIO, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LAS FRACCIONES II Y V DEL ARTÍCULO 2680, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.-----

TRANSCURRIDO EL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, **"EL ARRENDATARIO"** PODRÁ REALIZAR LAS REPARACIONES Y/O MANTENIMIENTO SOLICITADO, CON EL ACUERDO DE LAS PARTES, DE QUE LAS EROGACIONES ECONÓMICAS CON MOTIVO DE ESAS REPARACIONES O MANTENIMIENTO, SERÁN A CUENTA DE RENTA Y EN SU CASO **"EL ARRENDADOR"** DEBERÁ CUBRIRLAS CUANDO SE JUSTIFIQUE POR EL **"ARRENDATARIO"** LOS GASTOS EROGADOS, POR LO QUE **"EL ARRENDADOR"**, RENUNCIA EXPRESAMENTE AL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 2686 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE SONORA.

"EL ARRENDADOR" SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA. -


**DÉCIMA PRIMERA:** AMBAS PARTES ACUERDAN QUE EL PAGO DE LAS RENTAS, LAS EROGACIONES POR REPARACIONES DE LOS DETERIOROS CAUSADOS POR EL MAL USO DEL INMUEBLE, (ENTENDIENDOSE COMO DETERIOROS AQUELLOS DIFERENTES A LOS CAUSADOS POR EL USO NORMAL DEL INMUEBLE, COMO EL DETERIORO DE PINTURA, ORIFICIOS OCASIONADOS POR LA COLOCACIÓN DE CLAVOS EN MUROS, ACABADO DE ALFOMBRAS ETC.) ASÍ COMO LOS PAGOS DE LOS SERVICIOS DE TELÉFONO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁN EFECTUADOS POR SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, DEBIÉNDOSE EXPEDIR POR ESTOS SERVICIOS FACTURAS A NOMBRE DEL GOBIERNO DEL ESTADO.-----

DÉCIMA SEGUNDA: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EL INMUEBLE ARRENDADO, SE ENTREGA Y RECIBE EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL A SU ENTERA SATISFACCIÓN.-----

DÉCIMA TERCERA: PARA DAR VIABILIDAD A LO ANTERIOR, "EL ARRENDATARIO" ES QUIEN FUNGIRÁ COMO ADMINISTRADOR, SUPERVISOR Y VERIFICADOR DEL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA CUARTA: LAS PARTES RECONOCEN Y ACUERDAN QUE EL PAGO DE LA RENTA, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA PRESTACIÓN, DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO, DE LA LEY O RESOLUCIÓN JUDICIAL, SERÁ A CARGO DE "EL ARRENDATARIO"-----

DECIMA QUINTA.- TODO LO NO PREVISTO EN ESTE CONTRATO DEBERÁ SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE SONORA, ACORDANDO LAS PARTES, QUE EN CASO DE CONTROVERSIA, SE SUJETARÁN A LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DE HERMOSILLO, SONORA. -----

PERSONALIDAD

EL LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA, ACREDITA SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE SONORA, CON FACULTADES SUFICIENTES PARA REPRESENTARLA, CON EL DOCUMENTO QUE SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN.--

AL MARGEN CENTRAL: SELLO DEL ESCUDO DEL ESTADO DE SONORA.- HERMOSILLO SONORA, A 01 DE NOVIEMBRE DE 2015. C. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA PRESENTE. EL EJECUTIVO A MI CARGO, CON APOYO Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES PREVISTAS POR LOS ARTÍCULOS 79 FRACCIÓN XI Y XXIV DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE SONORA Y 7 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, HA DETERMINADO DESIGNARLE COMO DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL ESTADO DE SONORA, PARA FUNGIR CON TAL CARÁCTER A PARTIR DE ÉSTA FECHA.-----

GENERALES:

LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, DE ESTADO CIVIL CASADO, SERVIDOR PÚBLICO, ORIGINARIO DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, DONDE NACIÓ EL DIA VEINTICUATRO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO, CON DOMICILIO EN PASEO RÍO SONORA NORTE NO. 76 FRACCIONAMIENTO PROYECTO RÍO SONORA, CÓDIGO POSTAL 83270, DE ESTA CIUDAD HERMOSILLO, SONORA.-----

ARQ. ALEJANDRO PUEBLA GUTIERREZ, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, ARQUITECTO, ORIGINARIO DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, DONDE NACIÓ EL DIA VEINTE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON DOMICILIO EN PASEO RÍO SONORA NORTE NUMERO 72, PLAZA DEL RIO, DE ESTA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA.-----

LAS PARTES MANIFIESTAN QUE LOS DOMICILIOS INDICADOS ANTERIORMENTE LOS SEÑALAN TAMBIÉN PARA EFECTOS DE OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES

CONTRATO NO.07-1070000180-AR-2020-02

RELACIONADAS CON EL PRESENTE CONTRATO, PARA TODOS LOS EFECTOS
LEGALES A QUE HAYA LUGAR. -----

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ESTANDO DEBIDAMENTE
ENTERADOS DEL ALCANCE DE TODAS Y CADA UNA DE LAS DECLARACIONES Y
CLAUSULAS QUE LO CONFORMAN, LO FIRMAN CON FECHA DE 02 DE ENERO
DE DOS MIL VEINTE.-----

"EL ARRENDADOR"



ARQ. ALEJANDRO PUEBLA GUTIERREZ
APODERADO LEGAL DE "PUEBLA
ARQUITECTOS CONSTRUCCIÓN S.A DE
C.V."

"EL ARRENDATARIO"



LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA
VILLAESCUSA
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL
ESTADO DE SONORA