C O N T R A T O DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **"LOMA GEMA, S.A. DE C.V."**, **REPRESENTADA POR EL C. LIC. GERMAN URIBE CORONA,** 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 INMUEBLE, UBICADO EN PASEO RÍO SONORA NORTE NO. 76, FRACCIONAMIENTO PROYECTO RÍO SONORA, CÓDIGO POSTAL 83270, EN EL CUAL SE UBICAN LOS LOCALES, OBJETO DE ESTE CONTRATO IDENTIFICADOS COMO 203, 204, 205, 301 Y 401, CON SUPERFICIE TOTAL DE 1,369.72 METROS CUADRADOS. LO CUAL ACREDITA CON COPIA DE LA ESCRITURA NÚMERO 037, VOLUMEN 001, DE FECHA 09 DE MAYO DEL 2009, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL NÚMERO 391166, VOLUMEN 22474, DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2009.----------

"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 28,995, VOLUMEN 408, DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2008, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL NÚMERO 37254*7, DE FECHA 12 DE ENERO DE 2009. DE IGUAL FORMA, SU REPRESENTANTE LEGAL CUENTA CON LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA SUSCRIBIR ESTE INSTRUMENTO, SEGÚN SE DEMUESTRA CON EL PODER OTORGADO MEDIANTE ESCRITURA NÚMERO 8,144 VOLUMEN 081 DE FECHA 19 DE ABRIL DEL 2013, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL NÚMERO 37254*7, DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2013.----------

II. 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.----------

III. 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.-

IV. 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.----------

V.- 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 DE LA RENTA SEA POR LA CANTIDAD DE **$251,892.76 (SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 76/100 MONEDA NACIONAL)** MENSUAL, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.).----------

CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

AREA TOTAL DE TERRENO	1,369.72 MTS2
AREA CONSTRUIDA	1,369.72 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 2021.** ----------

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 EFECTO 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: A EFECTO DE LLEVAR A CABO CUALQUIER ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO O DE TRÁMITE Y ADMINISTRACIÓN RELACIONADA CON EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE DESIGNA AL **LIC. CARLOS RAFAEL NORIEGA VILLAESCUSA**, DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, PARA QUE ACTUÉ COMO ADMINISTRADOR DEL CONTRATO QUE EN ESTE ACTO SE FORMALIZA, QUIÉN, BAJO SU RESPONSABILIDAD, VELARÁ QUE SE CUMPLA A CABALIDAD EL OBJETO CONTRACTUAL, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA INTERVENCIÓN NECESARIA PARA LA DEBIDA EJECUCIÓN DE 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 SECRETARIA 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.----------

EL C. LIC. GERMAN URIBE CORONA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, DE ESTADO CIVIL CASADO, OCUPACIÓN EMPRESARIO, ORIGINARIO DE GUAYMAS, SONORA, DONDE NACIÓ EL DÍA QUINCE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, CON DOMICILIO EN CALLE SOLANO NÚMERO 49, COLONIA RESIDENCIAL ALTA CALIFORNIA, CÓDIGO POSTAL 83249, DE ESTA CIUDAD HERMOSILLO, SONORA.----------

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

"EL ARRENDADOR"

LIC. GERMAN URIBE CORONA
REPRESENTANTE LEGAL

"EL ARRENDATARIO"

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