

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO ARRENDADOR "ALMACENES DE LA COSTA, S.A. DE C.V." POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. JORGE FERNANDO QUIROZ GÜEREÑA Y POR LA OTRA, EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADA POR EL LICENCIADO VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, EN SU CARÁCTER MAGISTRADO PRESIDENTE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR POR SU PROPIO DERECHO QUE:

a) SU REPRESENTADA ES UNA EMPRESA LEGALMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES DE LA REPUBLICA MEXICANA, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NO. 33 VOL. 1 DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 1955 PASADA ANTE LA FE DEL LIC. ALBERTO GAXIOLA G. NOTARIO PUBLICO NO. 5, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL NUMERO 8,854, LIBRO 33, SECCION V, DE FECHA 02 DE MARZO DE 1956.

b) SU REPRESENTADA ES LEGITIMA PROPIETARIA DEL INMUEBLE INDICADO EN EL OBJETO DE ESTE CONTRATO SEGÚN LO ACREDITA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 8,800 DE FECHA 09 DE MARZO DE 195, OTORGADO ANTE LA FE DEL LIC. CESAR TAPIA QUIJADA, NOTARIO PUBLICO NUMERO 58 EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL NUMERO 137,623, DE LA SECCION I, VOLUMEN 246, DE FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DE 1985.

c) ESTA FACULTADO PARA ARRENDAR A NOMBRE DE SU REPRESENTADA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SEGÚN LO ACREDITA CON LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 15,467, DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 2011, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. IVAN FLOREZ SALAZAR, NOTARIO PUBLICO NUMERO 53 EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO 2830*7, DE FECHA 22 DE MARZO DE 2011.

d) CON ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3,600, DE FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2005, OTORGADA ANTE LA LIC. MARIA LUISA LIZARRAGA GARCIA, NOTARIO PUBLICO NUMERO 35, EN HERMOSILLO, SONORA, SE HACE CONSTAR LA ADICIÓN AL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD, SIENDO ENTRE OTROS LA COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO Y EXPLOTACION EN CUALQUIER FORMA, DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, PROPIEDAD DE LA EMPRESA. ADEMAS COMO LA CELEBRACION DE CUALQUIER CONTRATO, CONVENIO EN EL CUAL LA EMPRESA PUEDE CELEBRAR CON TERCEROS BAJO CUALQUIER TITULO LEGAL EL USO, EL GOCE, Y USUFRUCTO DE LOS BIENES DE LA EMPRESA, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO Y DE COMERCIO BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO 2830*7 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2005.

e) SU REPRESENTADA ESTA INSCRITA EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CON LA CLAVE NUMERO ACO-551130-U93 Y QUE SE ENCUENTRA EN PLENO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A SU CARGO.

f) PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO, SEÑALA COMO SU DOMICILIO EL UBICADO EN LA CALLE CARLOS ORTIZ, NUMERO 37, LOCAL 1, COLONIA COUNTRY CLUB, EN HERMOSILLO, SONORA, C.P. 83010.

II.- DECLARA EL ARRENDATARIO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, QUE:

- a) DECLARA EL MAGISTRADO PRESIDENTE, LICENCIADO VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, QUE COMPARECE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, MEDIANTE ACTA DEL PLENO CELEBRADA EL DIECISIETE DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, PROTOCOLIZADA ANTE LA LICENCIADA ANA LUISA RODRIGUEZ URIARTE, NOTARIA PÚBLICA SUPLENTE NÚMERO 2, CON EJERCICIO Y RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, DE LA CUAL SE DESPRENDE QUE EL PLENO LE OTORGA PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRAZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.
- b) DECLARA QUE EL OBJETIVO DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ES "IMPARTIR JUSTICIA EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y FISCAL Y RESOLVER LOS CONFLICTOS INDIVIDUALES Y COLECTIVOS QUE SURJAN ENTRE LOS TITULARES DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y SUS TRABAJADORES; RESOLVER SOBRE EL REGISTRO Y CANCELACIÓN DE SINDICATOS; SOBRE LOS CONFLICTOS SINDICALES E INTERSINDICALES Y EL REGISTRO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE TRABAJO, EN TÉRMINOS DE LA LEY DEL SERVICIO CIVIL", POR TAL MOTIVO Y PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES ENCOMENDADAS A ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA ES NECESARIO ARRENDAR EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.
- c) QUE EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, REQUIERE ARRENDAR EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN IV DEL ARRENDADOR Y QUE UTILIZARA EL MISMO PARA LA INSTALACIÓN DE OFICINAS DEPENDIENTES DEL PROPIO GOBIERNO DEL ESTADO, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁN LAS ACTIVIDADES Y OBJETIVOS QUE TIENE A SU CARGO ESTA DEPENDENCIA DE ACUERDO AL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO.
- d) QUE EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, TIENE CONTEMPLADO EN SU PRESUPUESTO LA PARTIDA CORRESPONDIENTE PARA SUFRAGAR LOS GASTOS POR CONCEPTO DE RENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

III. DECLARAN LAS PARTES, QUE:

- a) AMBAS PARTES MANIFIESTAN SU VOLUNTAD DE OTORGAR Y SUJETARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA. **OBJETO**

EL ARRENDADOR OTORGA Y CONCEDE EL USO Y GOCE TEMPORAL A EL ARRENDATARIO DE EL INMUEBLE UBICADO EN EL BLVD. GARCIA MORALES, ENTRE BOULEVARD SOLIDARIDAD Y CALZADA DE LOS ANGELES NUMERO 114, COLONIA EL LLANO, EN HERMOSILLO, SONORA, C.P. 83210, CON UN AREA RENTABLE DE 927.00 METROS CUADRADOS Y 35 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EN LOS SUCESIVO "EL INMUEBLE" EL CUAL SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMENES O CUALQUIER CLASE DE ADEUDOS POR LO QUE REUNE TODAS LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA AUTORIDAD.

EL ARRENDATARIO MANIFIESTA CONOCER EL ESTADO ACTUAL DEL LOCAL QUE SE LE ARRIENDA Y QUE EL MISMO SE ENCUENTRA EN PERFECTO BUEN ESTADO, POR LO QUE DESDE AHORA RELEVA AL ARRENDADOR DE LA OBLIGACION DE HACER REPARACIONES O COMPOSTURAS DURANTE LA VIGENCIA DE EL ARRENDAMIENTO, SIENDO POR CUENTA DE LA MISMA PARTE ARRENDATARIA LAS REPARACIONES O ADECUACIONES QUE SE EFECTUEN DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, ASIMISMO, SI LA AUTORIDAD SANITARIA O AMBIENTAL COMPETENTE IMPUSIERAN MULTA AL ARRENDADOR POR FALTA DE REPARACIONES AL INMUEBLE O DE ADECUACIONES DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA O AMBIENTAL QUE SEÑALEN DICHAS AUTORIDADES EL ARRENDATARIO QUEDA OBLIGADO A PAGARLAS RENUNCIANDO A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTICULOS 2680 FRACCION II Y V Y 2719 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE SONORA.

SEGUNDA. DESTINO

EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A DESTINAR EL INMUEBLE MATERIAL DEL PRESENTE CONTRATO COMO OFICINAS DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, DONDE EL OBJETIVO PRINCIPAL ES IMPARTIR JUSTICIA EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y FISCAL Y RESOLVER LOS CONFLICTOS INDIVIDUALES Y COLECTIVOS QUE SURJAN ENTRE LOS TITULARES DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y SUS TRABAJADORES; RESOLVER SOBRE EL REGISTRO Y CANCELACIÓN DE SINDICATOS; SOBRE LOS CONFLICTOS SINDICALES E INTERSINDICALES Y EL REGISTRO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE TRABAJO, EN TÉRMINOS DE LA LEY DEL SERVICIO CIVIL.

TERCERA. VIGENCIA

EL PRESENTE CONTRATO ESTARA VIGENTE DURANTE 5 AÑOS FORZOSOS PARA AMBAS PARTES, MISMOS QUE COMENZARAN A COMPUTARSE A PARTIR DEL DIA 01 DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2015 Y SU FECHA DE TERMINACION SERA EL DIA 31 DE ENERO DEL AÑO 2020.

EN CASO DE QUE LAS PARTES DESEEN RENOVAR EL PRESENTE CONTRATO POR OTRO PERIODO, ESTAS DEBEN FIRMAR UN NUEVO CONTRATO, EN LOS MISMOS TERMINOS Y CONDICIONES DESCRITOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, PARA LO CUAL EL ARRENDADOR SE OBLIGA A PROPORCIONAR A EL ARRENDATARIO EL NUEVO CONTRATO SESENTA DIAS PREVIOS AL TERMINO DEL PRESENTE ACUERDO DE VOLUNTADES.

POR LO ANTERIOR EL ARRENDATARIO TENDRA UN PLAZO DE 5 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE A QUE EL ARRENDADOR LE PROPORCIONE EL CONTRATO, PARA RESOLVER POR ESCRITO EL INTERES O DESINTERES PARA FIRMAR EL NUEVO CONTRATO.

CUARTA. RENTA

EL ARRENDATARIO PAGARA POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO LA CANTIDAD DE \$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) MAS IVA, LA CUAL SERA PAGADA DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DIAS DE CADA MES.

EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SERA REVISADO EN FORMA ANUAL Y SU AUMENTO SE REALIZARA CONFORME A LOS INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR QUE PUBLIQUE EL BANCO DE MEXICO AL MES PREVIO INMEDIATO A LA CELEBRACION DE DICHO INCREMENTO, QUE SE REALIZARA CADA MES DE SEPTIEMBRE.

EL ARRENDATARIO ACEPTA QUE EN CASO DE SUFRIR MORA EN EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES A QUE SE COMPROMETE, LAS MISMAS QUE QUEDEN EN ADEUDO, PAGARAN UN INTERES MORATORIO DEL 5% (CINCO POR CIENTO) MENSUAL DESDE SU VENCIMIENTO HASTA SU TOTAL PAGO.

QUINTA. DEPOSITO EN GARANTIA

EL ARRENDATARIO ENTREGA A EL ARRENDADOR LA CANTIDAD DE \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MN) POR CONCEPTO DE UNICO DEPOSITO EN GARANTIA.

ESTA CANTIDAD BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA PODRA APLICARSE A RENTAS VENCIDAS O POR VENCER Y LE SERA DEVUELTO DICHO DEPOSITO A EL ARRENDATARIO AL DESOCUPAR EL INMUEBLE ARRENDADO, SIEMPRE Y CUANDO NO ADEUDE MONTO ALGUNO POR CONCEPTO DE RENTA Y/O SERVICIOS Y HAYA CUMPLIDO CON TODAS LAS OBLIGACIONES DE ESTE CONTRATO.

SIXTA. GASTOS

LOS GASTOS POR CONCEPTO DE AGUA, TELEFONO, ENERGIA ELECTRICA Y DEMAS SERVICIOS GENERADOS EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO A PARTIR DE LA FECHA DE INICIO DE LA VIGENCIA ESTABLECIDA EN LA CLAUSULA TERCERA QUE ANTECEDE SERAN A CARGO DE EL ARRENDATARIO.

QUEDAN EXCEPTUADAS DE LO ANTERIOR LOS GASTOS DE CUALQUIER NATURALEZA ORIGINADOS PREVIAMENTE AL INICIO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO.

SEPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1.- ENTREGAR A EL ARRENDATARIO EL INMUEBLE MATERIAL DEL PRESENTE CONTRATO EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA SEGUNDA, LIBRE DE ADEUDOS Y/O GRAVAMENES DE CUALQUIER TIPO.

2.- NO ESTORBARA DE MANERA ALGUNA EL USO DEL INMUEBLE, EXCEPTO CUANDO ESTAS SE ORIGINEN POR REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES.

3.- RESPONDERA DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DEL INMUEBLE ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO Y POSTERIORES CUANTO ESTOS SEAN POR CAUSA IMPUTABLE A EL ARRENDADOR.

4.- PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL, ASI COMO TODAS Y CADA UNA DE LAS CONTRIBUCIONES FISCALES QUE DIRECTA E INDIRECTAMENTE SE CAUSEN CON RELACION AL INMUEBLE.

5.- DEVOLVER EL IMPORTE DE DEPOSITO EN GARANTIA EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN LA CLAUSULA QUINTA.

6.- A ASEGURAR EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, BAJO LA COBERTURA DE RESPONSABILIDAD CIVIL ARRENDADOR.

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1.- AL PAGO DE LA RENTA EN LOS TERMINOS A QUE SE OBLIGA CON LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

2.- RESPONDERA DE LOS PERJUICIOS QUE EL INMUEBLE SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA.

3.- UTILIZARA EL INMUEBLE SOLAMENTE PARA EL FIN ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA SEGUNDA QUE ANTECEDE.

NOVENA. CAUSAS DE RESCISION

CUALQUIERA DE LAS PARTES PODRA EXIGIR LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO A CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR AMBAS CON LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

DECIMA. DEVOLUCION DEL INMUEBLE

Very

LAS PARTES ACUERDAN QUE PARA LA DEVOLUCION DEL INMUEBLE EL ARRENDATARIO DEBERA ENTREGAR EL INMUEBLE EN LAS CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL INCISO b) DE LA CLAUSULA DECIMO PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO Y A SU VEZ EL ARRENDADOR DEBERA ENTREGAR EN SU TOTALIDAD LA CANTIDAD DEL DEPOSITO EN GARANTIA OTORGADO AL INICIO DE LA RELACION.

DECIMO PRIMERA. MANTENIMIENTO Y MEJORAS

- a) EL ARRENDADOR AUTORIZA A EL ARRENDATARIO A REALIZAR TODAS LAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA EL ADECUADO USO DEL INMUEBLE DENTRO DE LAS QUE SE COMPRENDEN DE MANERA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA LA INSTALACION DE TELEFONOS, FAX, ANUNCIOS LUMINOSOS INTERIORES Y EXTERIORES, CANCELES, ETC.
- b) EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A REGRESAR A EL ARRENDADOR AL MOMENTO DE FINALIZAR LA RELACION CONTRACTUAL EL INMUEBLE EN CONDICIONES NUNCA INFERIORES A QUE LO RECIBIÓ, ESTANDO DE ACUERDO ESTE ULTIMO A RECIBIR LAS MEJORAS QUE OBTUVO DICHO INMUEBLE QUE SEÑALE EL ARRENDATARIO, POR MOTIVO DE LA ADAPTACION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS OFICINAS SEÑALADAS DENTRO DEL PRESENTE CONTRATO.

DECIMA SEGUNDA. PROHIBICIONES

EL ARRENDATARIO NO PODRA INTRODUCIR O ALMACENAR BASURA, DESPERDICIOS, SUBSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS O INFLAMABLES DENTRO DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO, POSESIONARIO Y/O OCUPANTES DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE OBLIGAN A NO TENER O PERMITIR EN DICHO INMUEBLE EL ALMACEN DE ARMAS DE FUEGO, ARMAS BLANCAS, POLVORA, EXPLOSIVOS, DROGA DE CUALQUIER NATURALEZA, INSTRUMENTOS PARA PROCESARLA Y/O CUALQUIER OTRO DE NATURALEZA ANALOGA QUE SIRVA O HAYA SERVIDO PARA COMETER ALGUN ILICITO, SIENDO RESPONSABLES DE ESTOS, EN CASO DE QUE SE PRETENDA INVOLUCRAR AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO Y/O AL ARRENDADOR, DESLINDANDO DESDE ESTE MOMENTO TANTO AL INMUEBLE COMO A SU PROPIETARIO DE DICHA RESPONSABILIDAD Y POR LO TANTO, SERA APLICABLE LA LEY FEDERAL DE EXTINCION DE DOMINIO, OBLIGANDOSE A SACAR EN PAZ Y A SALVO AL ARRENDADOR, O EN SU CASO PAGANDO LOS GASTOS Y HONORARIOS DE LOS ABOGADOS QUE CONTRATE PARA TAL FIN, ASI COMO PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LE CAUSEN.

DECIMA TERCERA. PRIVACION

SI EL ARRENDATARIO FUERE PRIVADO DEL INMUEBLE ARRENDADO POR CUALQUIER CAUSA NO IMPUTABLE AL MISMO, ESTE NO CONTINUARA PAGANDO LAS RENTAS DURANTE TODO EL TIEMPO QUE DURE LA PRIVACION, EN CUYO CASO SE ENTENDERA PRORROGADO EL CONTRATO POR IGUAL TERMINO A LA DURACION DE DICHA PRIVACION; LA CONTRAVENCION A ESTA CLAUSULA POR EL ARRENDADOR DARA DERECHO AL ARRENDATARIO PARA DAR POR RESCINDIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO INMEDIATAMENTE Y SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA Y EL ARRENDADOR RESPONDERA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL ARRENDATARIO CON MOTIVO DE LA PRIVACION.

DECIMA CUARTA. INCUMPLIMIENTO

CUALQUIER INCUMPLIMIENTO POR CUALQUIERA DE LAS PARTES DEL PRESENTE CONTRATO, SERA CAUSAL DE RESCISION POR PARTE DEL MISMO SIN NECESIDAD DE NOTIFICACION JUDICIAL Y SIN PERJUICIO DE EJERCER LAS ACCIONES LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

DECIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD

EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A RESPONDER CIVIL Y PENALMENTE POR TODOS LOS DAÑOS O PERJUICIOS QUE POR EL USO DE LOS MATERIALES INFLAMABLES QUE LLEGARA A UTILIZAR EN EL BIEN ARRENDADO PUEDA PROVOCAR EN CONTRA DE TERCEROS, ASI COMO DE LOS INTERESES DE EL ARRENDADOR, POR LO QUE SE OBLIGA A EFECTUAR POR SU CUENTA Y RIESGO TODO TIPO DE INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA EL DESARROLLO DE SU ACTIVIDAD, ATENDIENDO EN TODO MOMENTO LAS LEYES QUE EN MATERIA DE ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE ESTEN VIGENTES EN EL PAIS, POR LO QUE DESLINDA DE TODA RESPONSABILIDAD A EL ARRENDADOR EN CASO DE INCENDIOS, EXPLOSIONES O DERRAMES DE SUSTANCIAS QUIMICAS QUE AFECTEN A EL ARRENDADOR Y A TERCEROS. EL ARRENDATARIO, POSESIONARIO Y/O OCUPANTES DEL INMUEBLE MATERIA EL PRESENTE CONTRATO SERAN LOS UNICOS RESPONSABLES SI SE COMETE ALGUN DELITO DE CUALQUIER NATURALEZA DENTRO DEL INMUEBLE O CON MOTIVO DEL MISMO, SI NO CUIDAN QUE SE CUMPLA CON LA CLAUSULA DECIMA SEGUNDA Y ADEMAS CUIDARAN QUE NO EXISTAN PERSONAS SECUESTRADAS Y/O VEHICULOS O INSTRUMENTOS QUE PROVENGAN DE ALGUN ILICITO, POR LO QUE NO SE INVOLUCRAN AL INMUEBLE Y/O SUS PROPIETARIOS, Y POR LO TANTO, NI EL AGENTE DEL MINISTERIO PUBLICO, NI LA AUTORIDAD JUDICIAL FEDERAL O ESTATAL PODRAN INCULPARLOS CONFORME A LA LEY FEDERAL DE EXTINCION DE DOMINIO, NI DE NINGUNA OTRA LEGISLACION ESTATAL O FEDERAL.

DECIMA SEXTA. CESION

LAS PARTES NO PODRAN CEDER O TRANSMITIR EN PARTE O LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ADQUIRIDAS MEDIANTE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

DECIMA SEPTIMA. AUSENCIA DE VICIOS

AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE SU VOLUNTAD EN NINGUN MOMENTO ADOLECIÓ DE VICIO, ERROR O MALA FE, POR LO QUE SU VALIDEZ NO TIENE NI TENDRA OBJECION ALGUNA.

DECIMA OCTAVA. JURISDICCION

LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL ESTADO DE SONORA, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO ACTUAL O FUTURO RELACIONADO CON LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO.

PERSONALIDAD

EL LIC. VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, ACREDITA SU CARÁCTER DE MAGISTRADO PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, CON FACULTADES SUFICIENTES PARA REPRESENTARLA, CON LA PROTOCOLIZACION DEL ACTA DEL PLENO DE DIECISIETE DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, QUE A CONTINUACION SE TRANSCRIBE:

"TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA. - ACTA DE PLENO ADMINISTRATIVO NO. 1 CELEBRADO EL DÍA 17 DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE. En la ciudad de Hermosillo, Sonora, México, siendo las once horas con cincuenta minutos, del día diecisiete de diciembre del año dos mil catorce, en base a la convocatoria del día dieciséis de los corrientes, en el recinto de este Tribunal, ubicado en Calle Bravo número 48 esquina con Doctor Hoeffler, Colonia Centenario, de esta ciudad, se reunieron los Magistrados MARÍA CARMELA ESTRELLA VALENCIA, MARÍA DEL CARMEN ARVIZU BORQUEZ, VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, JOSÉ SANTIAGO ENCINAS VELARDE y GLORIA GERTRUDIS TAPIA QUIJADA, en cumplimiento a la Ley número 185 de Justicia

Key

Administrativa para el Estado de Sonora, ante la Secretaria General Licenciada EMMA GUADALUPE MILLAN CASTRO, para celebrar sesión de pleno en base al siguiente orden del día: ORDEN DEL DÍA. I.- Lista de asistencia. II.- Declaratoria del quórum e instalación de la sesión. III.- Lectura y aprobación del orden del día. IV.- Designación de Presidente del Tribunal. V.- Aprobación de la nueva estructura del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado de Sonora. VI.- Asuntos Generales. VII.- Clausura. I.- En primer término, la Secretaria General del Tribunal tomó lista de asistencia, encontrándose presentes los Magistrados MARÍA CARMELA ESTRELLA VALENCIA, MARÍA DEL CARMEN ARVIZU BORQUEZ, VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, JOSÉ SANTIAGO ENCINAS VELARDE y GLORIA GERTRUDIS TAPIA QUIJADA. II.- La Secretaria General del Tribunal, declara que existe quórum legal y, seguidamente, proceden los Magistrados de este Órgano Jurisdiccional presentes a declarar legalmente instalada la presente sesión de Pleno. III.- En cuanto al punto III, los magistrados MARÍA CARMELA ESTRELLA VALENCIA, MARÍA DEL CARMEN ARVIZU BORQUEZ, VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, JOSÉ SANTIAGO ENCINAS VELARDE y GLORIA GERTRUDIS TAPIA QUIJADA, aprueban por unanimidad de votos el orden del día. IV.- En uso de la voz, la Magistrada María Carmela Estrella Valencia manifiesta que derivado de la aprobación de la Ley número 185 de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, el día cuatro de diciembre del año dos mil catorce, y en base a su artículo 17, es necesario la designación del Magistrado Presidente, y para tal efecto propone como Magistrado Presidente al Licenciado Vicente Pacheco Castañeda. Una vez, sometida a votación la propuesta de la Magistrada Estrella Valencia, de manera abierta los Magistrados MARÍA CARMELA ESTRELLA VALENCIA, MARÍA DEL CARMEN ARVIZU BORQUEZ, JOSÉ SANTIAGO ENCINAS VELARDE y GLORIA GERTRUDIS TAPIA QUIJADA, votaron por unanimidad, por lo que el Magistrado VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, es designado MAGISTRADO PRESIDENTE del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. Por lo cual, conforme al artículo 19 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, ejercerá la representación del Tribunal, confiriéndole además el Pleno del Tribunal, mandato general a favor del Magistrado Presidente: 1) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, en los términos de lo dispuesto por el primer párrafo de los artículos 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y, en los más amplios términos del diverso numeral 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete), ambos del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas, considerándose otorgadas todas las cláusulas especiales que haya menester; para toda clase de negocios jurídicos, judiciales, administrativos y trámites de cualquier índole. Por tanto, podrá acudir representando al Tribunal, ante toda clase de autoridades judiciales, civiles, administrativas, fiscales, penales y del trabajo, pudiendo asimismo, presentar denuncias, querellas, acusaciones penales, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón judicial a los culpables, intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, penales, administrativos, laborales, incluso de amparo y desistirse de unos y otros, pudiendo representar al Tribunal ante toda clase de tribunales de cualquier fuero y promover toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconvencciones y comprometerse en árbitros y arbitradores. 2) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro), del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas; considerándose otorgadas todas las cláusulas especiales que sean necesarias. Se le otorgan facultades para emitir, suscribir, expedir, girar, aceptar, avalar, endosar, descontar y firmar toda clase de títulos de crédito, incluidos cheques, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, considerándose otorgadas todas las cláusulas especiales que haya menester. Además, se le confieren facultades para actos de administración en materia laboral, en los términos de lo dispuesto por el artículo undécimo de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para acudir ante las autoridades del trabajo y las de previsión social, que se señalan en el

Key

diverso numeral 523 (quinientos veintitrés), de la Ley Laboral, confiriéndose a tal efecto las facultades más amplias que en derecho procedan, para intervenir en representación del Tribunal en la audiencia de conciliación a que alude el artículo 876 (ochocientos setenta y seis), de la citada Ley de la Materia, para tomar decisiones y para suscribir convenios en términos del invocado dispositivo legal; en casos necesarios, el Magistrado Presidente del Tribunal, podrá intervenir con las facultades más amplias, en la etapa de demanda y excepciones, así como ofrecimiento de pruebas, a que se contrae el diverso numeral 878 (ochocientos setenta y ocho), de la multicitada Ley Federal del Trabajo. Igualmente, podrá desahogar la confesional a cargo del Tribunal, en los términos del artículo 786 (setecientos ochenta y seis), de la Ley Laboral; señalar domicilio para recibir notificaciones, atento a lo dispuesto por el artículo 866 (ochocientos sesenta y seis), de la Ley Laboral que se viene invocando, y en general, el Magistrado Presidente del Tribunal, podrá llevar a cabo actos de rescisión, de acuerdo con lo estipulado por los artículos 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete), del ordenamiento laboral invocado. El mandato otorgado se ejercerá entre particulares y ante toda clase de autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales, fiscales, tribunales de lo contencioso administrativo, del trabajo o las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean federales, estatales o municipales o del orden que fueren, ante cualquier tipo de organismos o empresas descentralizadas, dependencias y oficinas de gobierno, ante instituciones de crédito y organizaciones del ramo, ante organismos autónomos y ante quien fuere necesario. Asimismo, el Pleno faculta al Magistrado Presidente para delegar u otorgar poderes generales o especiales o revocarlos. Se aclara que el apoderado únicamente podrá otorgar o delegar cualquier tipo de poderes generales o especiales, con la limitación de que se reservará las facultades de recibir pagos, ceder bienes, desistirse, transigir y comprometer en árbitros, facultades que exclusivamente podrá ejercer el Magistrado Presidente. En este mismo acto, el Magistrado Presidente Vicente Pacheco Castañeda, acepta el mandato conferido para los efectos de la protocolización de los poderes otorgados, se designa al propio Presidente del Tribunal, para que comparezca ante el Notario Público y protocolice el mandato aquí conferido. V.- Asimismo, el Magistrado José Santiago Encinas Velarde, solicita se someta a votación la nueva estructura e integración del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, considerando para cada ponencia un asistente, un secretario particular, 3 Secretarías escribientes, 3 Secretarios de Acuerdos y un actuario. Por su parte, el Magistrado Presidente propone y somete a votación la creación de las siguientes plazas: Dirección Administrativa, Dirección Jurídica y Dirección de Capacitación. Una vez sometidas a votación se aprueba por unanimidad de votos las propuestas planteadas por el Magistrado José Santiago Encinas Velarde y por el Magistrado Presidente Vicente Pacheco Castañeda. El Magistrado Presidente propone para las plazas de Secretario General del Tribunal de lo Contencioso Administrativo al Licenciado Edgardo Castro Laura y para la Dirección de Capacitación a la Licenciada Verónica Acuña Duarte. Y sometida a votación esta propuesta, los Magistrados aprueban por unanimidad de votos estas nuevas designaciones. La Magistrada María Carmela Estrella Valencia, propone que el Magistrado Presidente designe de manera directa a las personas que ocupen la Dirección Jurídica y la Dirección Administrativa. Una vez sometida a votación, los Magistrados aprueban por unanimidad de votos esta propuesta. El Magistrado Presidente propone la definición de cada una de las ponencias, con el propósito de realizar su identificación administrativa y jurisdiccional, para lo cual señala que la primera ponencia la integren el Magistrado Vicente Pacheco Castañeda, Segunda Ponencia la Magistrada María Carmela Estrella Valencia, Tercera Ponencia Magistrado José Santiago Encinas Velarde, Cuarta Ponencia, la Magistrada María del Carmen Arvizu Bórquez, y Quinta Ponencia la Magistrada Gloria Gertrudis Tapia Quijada, lo cual se pone a consideración de los presentes, aprobándose por unanimidad. El Pleno acuerda que entre tanto se instale un sistema de cómputo para determinar el turno que corresponde a cada asunto con respecto al Magistrado Instructor, el turno de los juicios, recursos y demás controversias constitucionales, se

Key

recibirán en forma progresiva y sucesiva, iniciando con el Segundo Ponente y terminando con el Quinto Ponente. Asimismo, el Pleno acuerda que el Magistrado Presidente no recibirá asuntos para su instrucción debido a la representación que ostenta. Se faculta al Secretario para la realización de todas las diligencias necesarias para la difusión del presente acuerdo, así como para que se provea lo conducente en relación con todos y cada uno de los expedientes que actualmente se tramitan en este Tribunal. Acto seguido, y al no haber asuntos generales por tratar, se da por terminada esta sesión de pleno número uno, siendo las doce horas con cuarenta y nueve minutos del día diecisiete de diciembre dos mil catorce e instruyendo a la Secretaria General que levante el acta correspondiente para constancia y efectos legales, misma que firman los que en ella intervinieron: Magistrados y la suscrita Secretaria General quien da fe. Doy fe. "SEIS RÚBRICAS" -

EL C. JORGE FERNANDO QUIROZ GÜEREÑA, ACREDITA SU PERSONALIDAD CON LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 15,467, DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 2011, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. IVAN FLOREZ SALAZAR, NOTARIO PUBLICO NUMERO 53 EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN HERMOSILLO, SONORA, BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO 2830*7, DE FECHA 22 DE MARZO DE 2011.

GENERALES:

VICENTE PACHECO CASTAÑEDA, MAYOR DE EDAD, CASADO, ABOGADO, Y CON DOMICILIO EN AVENIDA ALBERTO GUTIÉRREZ NÚMERO 499, COLONIA PIMENTEL, DE ESTA CIUDAD.

JORGE FERNANDO QUIROZ GÜEREÑA, MAYOR DE EDAD, CASADO, CON DOMICILIO EN CARLOS ORTIZ NÚMERO 37, HERMOSILLO, SONORA, FECHA DE NACIMIENTO 1º DE AGOSTO DE 1948, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, OCUPACIÓN AGRICULTOR.

LEIDO EL PRESENTE CONTRATO SE FIRMA POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, ESTADO DE SONORA DEL DIA 15 DE ENERO DEL 2015.

"EL ARRENDATARIO"
LIC. VICENTE PACHECO CASTAÑEDA.
MAGISTRADO PRESIDENTE
TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE
SONORA.

"EL ARRENDADOR"
ALMACENES DE LA COSTA, S.A. DE C.V
C. JORGE F. QUIROZ GÜEREÑA

TESTIGOS

TESTIGO
DEL ARRENDATARIO

C.

TESTIGO
DEL ARRENDADOR
C. KAREN E. AGUIRRE VERDUGO

100

100

100

100