TJA-SS-2020032-14

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SIN OPCIÓN DE COMPRA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. CARLA LORENIA CONTRERAS GAMEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA ARRENDADORA" Y POR OTRA PARTE EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE SONORA SIENDO SU PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL EL C. LIC. ALDO GERARDO PADILLA PESTAÑO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE CONSISTENTE EN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN CALLE PEDRO MORENO # 29, DE LA COLONIA CENTENARIO, MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, EL CUAL SE SUJETARA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

D E C L A R A C I O N E S:

I.- DECLARA LA ARRENDADORA:

a).- Que es legítima poseedora y propietaria del lote de terreno urbano consistente en local comercial ahí construido ubicado en Calle Pedro Moreno número veintinueve (29) de la colonia Centenario, Municipio de Hermosillo del estado de Sonora, circunstancia que acredita la escritura pública número 8,798 volumen CCXXII de siete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Lic. Juan Antonio Rubial Corella, Titular de la Notaría Pública número sesenta y ocho (68), con ejercicio de residencia en esta la ciudad de Hermosillo, Sonora; bien raíz que en lo sucesivo se le denominara "EL INMUEBLE".

II.- DECLARA EL ARRENDATARIO:

a).- Que interviene en el presente acuerdo de voluntades por su propio derecho, acordando con el arrendador el celebrar el presente contrato de arrendamiento, sin opción de compra, respecto del inmueble ubicado en Calle Pedro Moreno número veintinueve (29) de la colonia Centenario, Municipio de Hermosillo, del estado de Sonora, obligándose a cumplir con todas las obligaciones derivadas del presente contrato.

Carla Contreras

Declara la Arrendadora y el Arrendatario, que el presente contrato de arrendamiento se regirá por las siguientes:

III.- DECLARA EL OBLIGADO SOLIDARIO

a).- Que fungirá como Obligado Solidario del "Arrendatario" en el presente contrato de arrendamiento, Lic. Aldo Gerardo Padilla Pestaño, el cual se compromete, en caso de incumplimiento por parte del "Arrendatario", a cubrir las rentas al "Arrendador".

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- LA ARRENDADORA entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en Calle Pedro Moreno número veintinueve (29) de la colonia Centenario, Municipio de Hermosillo, del estado de Sonora el cual se encuentra en perfectas condiciones de uso.

SEGUNDA.-

Precio de la renta: El importe convenido y aceptado para el arrendamiento ha sido fijado por la cantidad de $18,723.77 (Son: Dieciocho mil setecientos veintitrés pesos 77/100 m/n) mensuales más IVA, menos las retenciones correspondientes que el arrendatario se obliga a pagar.

Forma de pago.- El pago de la mensualidad pactada en esta cláusula se realizará mediante depósito a cuenta bancaria, de la cual será titular la ARRENDADORA, donde para tal efecto se señala como Número de Cuenta 60-53-39-46-541 de la institución bancaria Grupo Santander S.A., dentro de los primero cinco días del mes, y ésta expedirá a cambio el recibo de pago correspondiente

Mora.- En caso de mora o incumplimiento, el ARRENDATARIO se obliga a pagar a la ARRENDADORA, un interés del 2% mensual, sobre el importe atrasado a partir del sexto día del mes correspondiente.

Depósito.-.- El ARRENDATARIO, a la firma de este contrato se hace constatar que con fecha del 10 de julio del 2017 ya se realizó el pago a la ARRENDADORA, la cantidad de $17,000.00 (Son: Diecisiete mil pesos 00/100 m/n) por concepto de depósito, el cual no será devuelto antes de treinta días posteriores a la fecha de la terminación del contrato, periodo en el que el ARRENDATARIO deberá comprobar la liquidación de todos los servicios y que el inmueble se entregue en buenas condiciones de uso para la ARRENDADORA.

Carla Contreras

TERCERA.-

Término del contrato.- El presente contrato tendrá una duración forzosa para ambas partes por el término de **12 meses**, contado a partir del día **01 de enero del año 2020, finalizando el 31 de diciembre del año 2020**. Si al término de este contrato, el ARRENDATARIO continúa ocupando el inmueble, se entiende que lo hace con expresa oposición de la ARRENDADORA, renunciando el ARRENDATARIO en todo caso a la tacita reconducción del arrendamiento a que se refiere el artículo 2763 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora. Sin embargo, la ARRENDADORA podrá comunicar su vencimiento anticipado o rescisión de contrato en cualquier momento por cualquiera de las causas que a continuación se describen:

a) Si el ARRENDATARIO incumple con el pago puntual de dos o más mensualidades que por concepto de renta se pactaron o demás obligaciones según el contrato que se firma de acuerdo al artículo 2761 fracción IV y VI del Código Civil para el Estado de Sonora.

b) Si el ARRENDATARIO da al inmueble uso distinto al está especificado en las declaraciones del presente contrato.

c) Si el ARRENDATARIO subarrendara el inmueble, todo o en parte, sin autorización dada por escrito de parte del ARRENDADOR.

CUARTA.- EL ARRENDATARIO se obliga además a lo siguiente:

a) A pagar puntualmente la renta estipulada por adelantado dentro de los primeros cinco (5) días del mes.

b).- A pagar los servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que contrate por su cuenta y proporcionar al arrendador copia de sus facturas y sus correspondientes recibos de pago, el día de pago de cada mes de renta.

c).- A servirse del inmueble única y exclusivamente para el uso convenido (oficinas administrativas)

d).- Al término del contrato, los arrendatarios se obligan a entregar el inmueble con las mejoras que hicieren y a no cobrar por ellas como reparación.

e).- A dar aviso por escrito al arrendador de toda la novedad perjudicial para el inmueble.

f).- A cumplir con todas las exigencias y normas de protección civil, autoridades sanitarias y/o de salubridad y responder y pagar por las infracciones o multas que se originen por el inmueble o su uso, ante las autoridades correspondientes.

Carla Contreras

g).- Al cumplir con todas las obligaciones que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora impone al arrendador.

QUINTA.-

Rescisión.- El incumplimiento de las obligaciones estipuladas en este contrato será motivo para su rescisión siendo esta optativa para la ARRENDADORA, quien podrá exigir la rescisión o bien elegir el cumplimiento forzoso de todo el contrato y el pago de cualquier adeudo accesorio que se derive de las cláusulas de este contrato y cuyos pagos le correspondan efectuar a el arrendatario, de acuerdo los artículos 2761 fracción IV y VI del Código Civil para el Estado de Sonora.

SEXTA.-

Vicios ocultos.- Declara el ARRENDATARIO que realizado una inspección al inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, que todos y cada uno de los servicios e instalaciones se encuentran a su entera satisfacción por lo que la firma de este contrato el arrendatario recibe a su satisfacción la posesión del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento. Si de forma posterior durante la vigencia de este contrato el arrendatario llegara a observar alguna anormalidad del inmueble que afectara su uso, el arrendatario dará aviso por escrito a la ARRENDADORA, quien estará obligado a resolver o reparar dicha anormalidad, cabe mencionar que cualquier mantenimiento o reparación de instalaciones o servicios sujetas a desgaste natural por su uso serán responsabilidad del arrendatario como indica en la cláusula cuarta fracción g de este contrato.

SÉPTIMA.-

Mejoras por cuenta de la arrendadora o del arrendatario. En caso de ser necesarias se llegara a un acuerdo de ambas partes.

OCTAVA.-

Domicilio. Todas las notificaciones y peticiones que se relacionen con este contrato deberán hacerse por escrito. Dichas notificaciones y peticiones, se consideraran adecuadamente efectuadas si se entregan en persona, por parte del ARRENDADOR, quien recibirá cualquier tipo de notificaciones en la dirección ubicada en calle Manuel Z. Cubillas numero sesenta y cinco (65), colonia Las Palmas de esta ciudad y a LA ARREADORA se le notificara en el inmueble objeto de este contrato.

Carla Contreras

NOVENA.- El ARRENDATARIO renuncia a los derechos de prorroga a que se refiere los artículos 2763 y 2764 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

DÉCIMA.- LA ARRENDADORA tendrá derecho a inspeccionar por sí o por la persona que el designe, previa cita, el inmueble e instalaciones y equipo del inmueble arrendado a fin de verificar el estado de conservación de los mismos y en su caso ordenar la reparación de los daños por cuenta del arrendatario.

DÉCIMA PRIMERA.- EL ARRENDATARIO se obliga a cubrir los gastos de conservación del inmueble arrendado, del inventario y equipo, haciéndose cargo del mantenimiento del mismo.

DÉCIMA SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO no podrá retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título judicial o extra judicialmente, y deberá pagar la renta estipulada íntegramente, para cuyo efecto renuncian a los beneficios que a su favor establecen los artículos 2680, 2683, 2715 y 2771 del Código Civil para el Estado de Sonora.

DÉCIMA TERCERA.- LA ARRENDADORA no es responsable de la seguridad de los bienes DEL ARRENDATARIO, introducidos en el inmueble, en su caso de contratación de seguros, si fuese de responsabilidad civil el beneficiario será LA ARRENDADORA. Queda prohibido para EL ARRENDATARIO introducir o almacenar sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables dentro del inmueble, LA ARRENDADORA no será responsable total ni parcialmente de los daños que se pudieran afectar AL ARRENDATARIO o por causa de robo y vandalismo o de cualquier fenómeno natural que llegara a suceder durante la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO, posesionarios y/o ocupantes del inmueble materia del presente contrato se obliga a no tener o permitir en el inmueble el almacén de armas de fuego, armas blancas, pólvora, explosivos, droga de cualquier naturaleza, instrumentos para procesarla y/o cualquier otro de naturaleza análoga que sirva o haya servido para cometer algún delito, siendo responsables de estos, en caso de que pretenda involucrar a el inmueble y/o a LA ARRENDADORA o propietario del mismo, deslindando desde este momento tanto a el inmueble como a su propietario de dicha responsabilidad y por tanto, será aplicable la ley federal de extinción de dominio, obligándose a sacar en paz y a salvo a LA ARRENDADORA, o en su caso pagando los gastos y honorarios de los abogados que contrate para tal fin, así como a pagar los daños y perjuicios

Carla Contreras

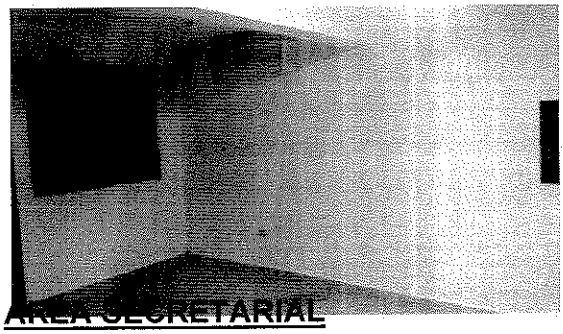
que se le causen, EL ARRENDATARIO, posesionario y/o ocupantes del inmueble, será el único responsable si se comete algún delito de cualquier naturaleza dentro del inmueble o con motivo del mismo, si no cuidan que se cumpla con las cláusulas anteriores señalados y además cuidaran que no existan personas secuestradas y/o vehículos o instrumentos que provengan de algún ilícito, por lo que no se involucran a el inmueble y/o a sus propietarios del mismo y por tanto, ni el agente del ministerio público ni la autoridad judicial federal o estatal podrán inculpar conforme a la ley federal de extinción de dominio, ni que ninguna otra legislación estatal o federal aplicable, obligándose a sacar en paz y salvo a el arrendador , o en su caso pagando los gastos honorarios de los abogados que contrate para tal fin , así como pagar los daños y perjuicios que le causen.

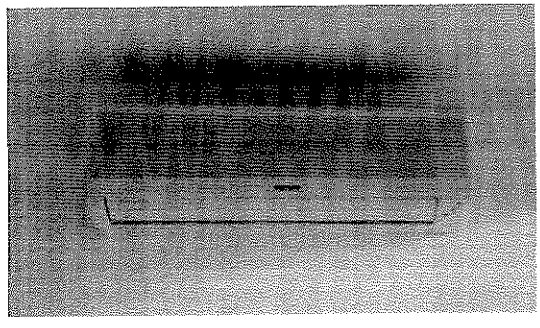
DÉCIMA CUARTA.- Competencia para el caso de controversia judicial entre las partes, relacionada con el presente contrato, los comparecientes renuncian al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio y se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Hermosillo Sonora, como lugar para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato y como lugar para, en su caso ser requeridas judicialmente del pago.

Inventario del local comercial, el cual es recibido de conformidad por el arrendatario de parte de la arrendadora:

SALA

- Cuenta con aire mini Split de 1 tonelada, de la marca FREYVEN. Con control remoto.

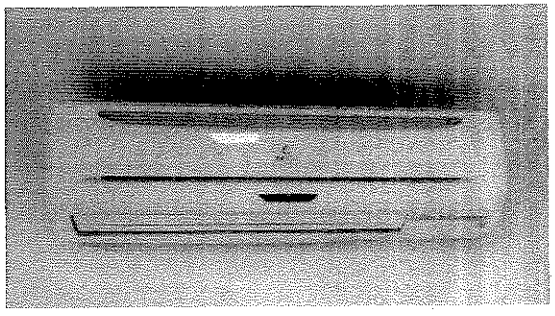


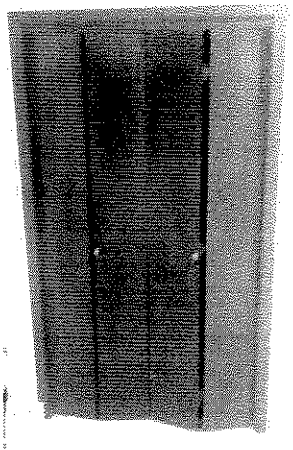


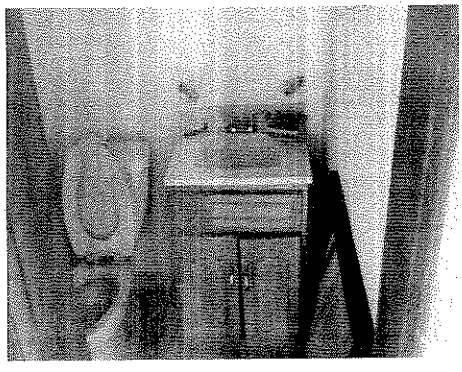
Carla Cantera

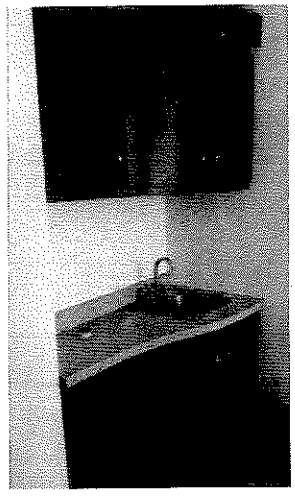
ÁREA SECRETARIAL

- Cuenta con aire mini Split de 2 toneladas, con calefacción, de la marca ICE SOLAR, el cual es ahorrativo debido a que trabaja con paneles solares. Con control remoto
- Cuenta con área de archivo debajo de las escaleras, el cual se cierra con puertas abatibles de madera.
- Medio baño, con mueble lavamanos, espejo y accesorios de baño.
- Cocineta integral, con tarja y llave.





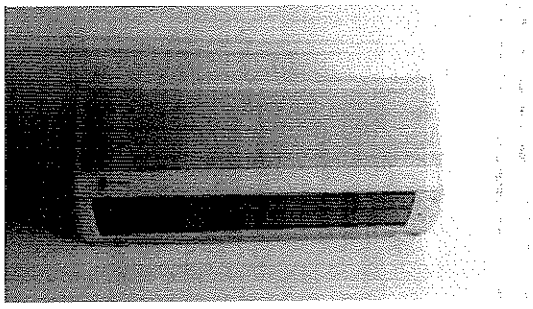


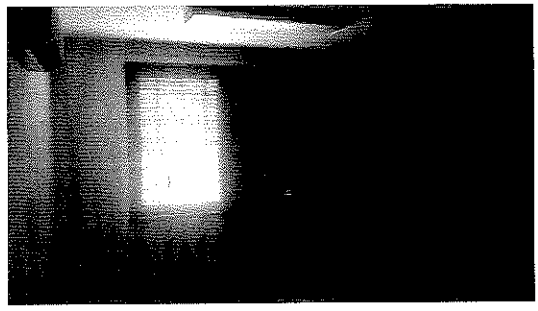


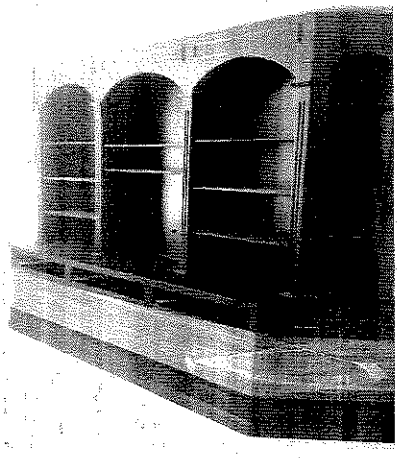
OFICINA PLANTA BAJA

- Cuenta con aire mini Split de 1.5 toneladas, de la marca General Electric. Con control remoto.
- Ventana con persianas de madera.
- Librero de madera en color café chocolate, de aproximadamente 3.30 mts por 2mts, con cajones y espacios.

Carla Contreras

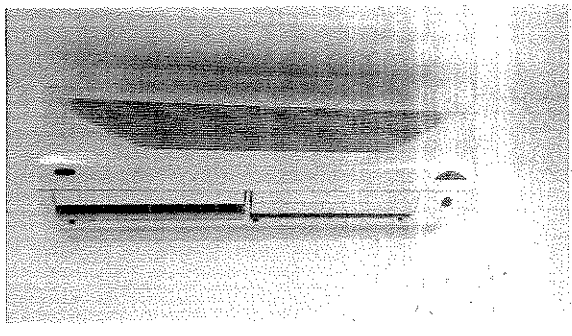


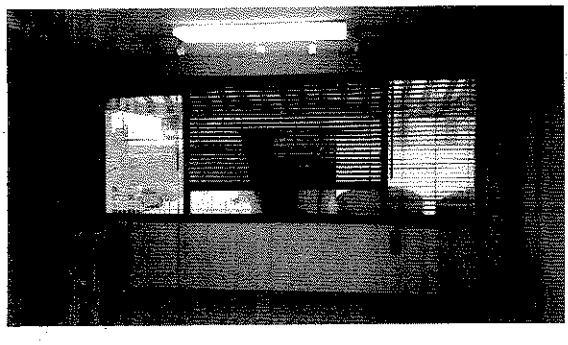




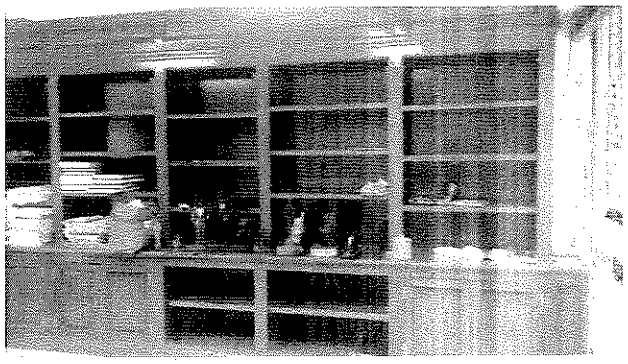
OFICINA PLANTA ALTA VISTA CALLE

- Cuenta con aire mini Split de 1.5 toneladas, de la marca Carrier. Con control remoto.
- Ventana con persianas de madera. Vista a la calle Pedro Moreno.
- Librero de madera en color café claro, de aproximadamente 5.50 mts por 2mts, con cajones y espacios.
- Frigo bar color café, empotrado en madera.
- Lámparas adicionales como vista.



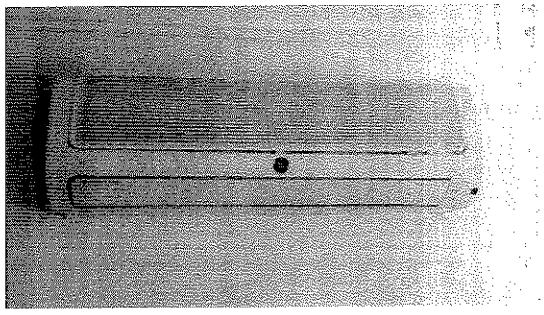


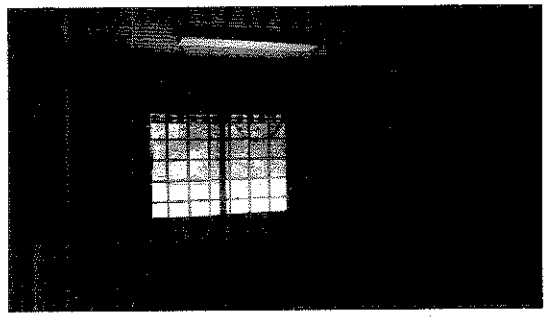
Carla Contreras



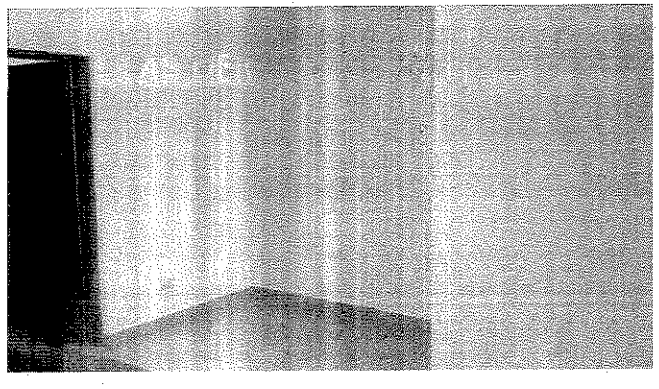
OFICINA PLANTA ALTA PARTE TRASERA

- Cuenta con aire mini Split de 1 toneladas, de la marca General Electric. Con control remoto.
- Ventana con persianas de madera. Vista al patio.
- Baño completo. con mueble lavamanos, espejo y accesorios de baño. Regadera.





ESTANCIA ENTRE LAS OFICINAS DE LA PLANTA ALTA



Carla Contrera

Leído que fue el presente contrato y enterados de su alcance legal, se firma en la ciudad de Hermosillo, Sonora, México, al primer día del mes de enero del año 2020.

Carla Contreras

CARLA LORENIA CONTRERAS GAMEZ
(Arrendadora)

C. LIC. ALDO GERARDO PADILLA PESTAÑO
PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE SONORA
(Arrendatario)

(Obligado Solidario)

ALEJANDRO ARELLANO ARVIZU
(Testigo)

ETELVINA PERALTA RIVERA
(Testigo)