

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL **COES8, S.A. DE C.V.**, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **C. JAVIER ROLANDO CORRAL ESCOBOZA**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, Y POR LA OTRA PARTE EL **TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE SINALOA**, REPRESENTADO EN ESTE MOMENTO POR EL MAGISTRADO PRESIDENTE EL **C. HÉCTOR SAMUEL TORRES ULLOA**, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA EL ARRENDADOR POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:

I.1. Que es una sociedad mercantil debidamente constituida bajo la denominación de **COES8, S.A. DE C.V.**, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 4,503, Libro 4, Volumen VII, de fecha 12 de mayo del 2014, pasada ante la fe del Notario Público Número 195, Licenciado Oscar Ariel Carrillo Echeagaray, de la municipalidad de Culiacán, Sinaloa; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, bajo la inscripción del folio mercantil electrónico 83449*1.

I.2. El representante de EL ARRENDADOR, tiene facultades suficientes para obligarla en los términos de este instrumento, según consta en el testimonio la escritura pública número 846, de fecha 7 de septiembre de 2016, del protocolo del Notario Público número 201, de la Municipalidad de Navolato, Sinaloa, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Sinaloa, bajo el folio mercantil 83449*1, de fecha 24 de octubre de 2016; facultades que le fueron conferidas y que a la fecha no le han sido revocadas ni disminuidas en forma alguna.

I.3. Que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Federal de Contribuyentes con el número **COE140512L44**, con actividad preponderante entre otras, el arrendamiento de inmuebles.

I.4. Que tiene autorización del propietario del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria F/1233, para arrendar los locales y cajones de estacionamiento de la Torre C, del corporativo 120, ubicado en el Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena, número 1980 Norte, colonia Desarrollo Urbano Tres Ríos, C.P. 80020, Culiacán, Sinaloa.

I.5. Que es su voluntad conceder en arrendamiento a EL ARRENDATARIO los locales que se describen en la presente declaración, para que los destine a la instalación del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa, mismos que cuentan con las siguientes medidas y claves catastrales:

LOCAL	TORRE	PISO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
103	C	1	60.135	007-000-041-308-551-0001
104	C	1	124.142	007-000-041-308-552-0001
105	C	1	108.711	007-000-041-308-553-0001
201	C	2	107.463	007-000-041-308-555-0001
202	C	2	102.429	007-000-041-308-556-0001

203	C	2	60.135	007-000-041-308-557-0001
204	C	2	124.142	007-000-041-308-558-0001
205	C	2	108.711	007-000-041-308-559-0001
206	C	2	69.978	007-000-041-308-560-0001
207	C	2	69.554	007-000-041-308-561-0001

I.6. Que para efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en el Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena, número 1980 norte, cuarto piso, torre A, colonia Desarrollo Urbano Tres Ríos, C.P. 80020, Culiacán, Sinaloa.

I.7. Que para la celebración del presente contrato de arrendamiento, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que el suscrito, así como los socios y accionistas que ejercen el control de mi representada, no desempañamos empleo, cargo o comisión en el servicio público y que a la fecha de formalizar este contrato no se actualiza un conflicto de intereses.

II. DECLARA EL ARRENDATARIO POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE, QUE:

II.1. Que es un órgano constitucional autónomo del Estado de Sinaloa, encargado de dirimir las controversias que se susciten entre la administración pública estatal, municipal y los particulares, conforme a lo dispuesto por el capítulo V, denominado "Del Tribunal de Justicia Administrativa" del Título IV, de la Constitución Política del Estado de Sinaloa.

II.2. Que tiene facultades para representar a EL TRIBUNAL en los términos del presente contrato de conformidad con el acuerdo 03.SE.02-2017 de fecha 19 de abril de 2017 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Sinaloa, en el cual se hizo pública la elección del C. Héctor Samuel Torres Ulloa, como Magistrado Presidente del Tribunal, por el periodo 2017-2018, quien de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 Fracción II de la Ley del Tribunal se encuentra facultado para celebrar el presente contrato.

II.3. Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número **TJA170318SI4**.

II.4. Que el Comité de Compras y Adquisiciones del Tribunal de Justicia Administrativa, en su Segunda Sesión Ordinaria, celebrada el día 30 de abril de 2018, acordó lo siguiente:

ACUERDO 01. SO. 02/2018.- COMITÉ DE COMPRAS Y ADQUISICIONES. Por votación unánime, se aprobó continuar con la fase de análisis de contratación, firma de promesa de arrendamiento y en su oportunidad firma de contrato de arrendamiento con la empresa del inmueble corporativo 120, por haber presentado la oferta económica y de espacios físicos, más conveniente a los intereses y necesidades del Tribunal de Justicia Administrativa.

ACUERDO 02 S.O. 02/2018.- COMITÉ DE COMPRAS Y ADQUISICIONES. Por votación unánime se aprobó la celebración de un contrato de arrendamiento plurianual acorde con el artículo 54 de la ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Sinaloa, publicada en 22 de diciembre del 2017.

Que el día miércoles 09 de mayo del presente año, en la Décimo Quinta Sesión Ordinaria del Pleno de la Sala Superior, los Magistrados por unanimidad aprobaron el acuerdo que a la letra se transcribe:

ACUERDO AG. 01 S.O. 15/2018.- *Por votación unánime y de conformidad con lo previsto por el artículo 17 fracción XVI, de la ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, Sala Superior aprobó la propuesta de arrendamiento del inmueble "CORPORATIVO 120, NIVEL 1 Y NIVEL 2 AMBOS DEL EDIFICIO C", en virtud de justipreciarse idóneo, tomando en consideración las necesidades del servicio y presupuesto con el que se cuenta para ese efecto; la anterior determinación fue tomada con posterioridad al análisis efectuado a distintas propuestas de inmuebles presentados.*

II.5. Que tiene su domicilio en Blvd. Rotarismo, número 1, local 1, Residencial Bonanza, C.P.80020, Culiacán, Sinaloa y asimismo señala como domicilio a partir del inicio de vigencia del presente contrato los locales objeto de la presente operación.

III. DECLARAN LAS PARTES:

III.1. Que en la firma del presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento.

III.2. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Objeto. EL ARRENDAMIENTO de los locales que se describen en la declaración 1.5 del apartado de declaraciones del arrendador, más doce cajones de estacionamiento techados en el corporativo 120 y 3 cajones de estacionamiento ubicados en el estacionamiento de terracería del corporativo 120.

SEGUNDA. Uso de la propiedad arrendada. El destino que tendrán los locales objeto de este contrato de arrendamiento será única y exclusivamente para la instalación de las oficinas del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa, por lo cual será causal de terminación de este contrato cualquier otro giro a que sea destinado.

TERCERA. Precio y Forma de Pago de los Servicios. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el importe mensual de **\$300,000.00 (Trescientos mil pesos 00/100 M.N.)**, más el **Impuesto al Valor Agregado que se cauce**, por concepto de renta, el cual deberá pagarse por mensualidades vencidas a más tardar el día **15** de cada mes, con excepción del mes de noviembre y diciembre de cada año que serán cubiertos en una sola exhibición a más tardar el día 15 de diciembre durante la vigencia del presente contrato.

El pago se deberá hacer mediante transferencia Bancaria a la cuenta siguiente:

TITULAR: COES8, S.A. DE C.V.
NÚMERO DE CUENTA: 50023427976.
CLABE INTERBANCARIA; 036730500234279768
BANCO: INBURSA.

CUARTA.- Depósito. EL ARRENDATARIO deberá entregar a EL ARRENDADOR en una sola exhibición al inicio de la vigencia del presente contrato, la cantidad de **\$300,000.00 (Trescientos mil pesos 00/100 M.N.)** por concepto de depósito, el cual será devuelto al término del presente contrato siempre y cuando EL ARRENDATARIO:

- a) Entregue a EL ARRENDADOR el inmueble libre de adeudos de servicios de energía eléctrica, internet o cualquier otro.
- b) Entregue el inmueble en el mismo estado descrito en el acta de entrega que como B se agrega al presente contrato, con el sólo deterioro natural causado por el transcurso del tiempo; y
- c) Se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato.

En caso de que EL ARRENDATARIO cumpla puntualmente con lo anteriormente descrito EL ARRENDADOR deberá devolver el depósito dentro de los 30 días hábiles siguientes a la entrega de la posesión del inmueble y/o una vez que se compruebe la inexistencia de adeudos, en caso de incumplimiento dicho depósito quedará en favor de EL ARRENDADOR, quien cubrirá los adeudos comprobados y una vez cubiertos entregará a el remanente del mismo a EL ARRENDATARIO.

QUINTA. Servicios Adicionales. En caso de que EL ARRENDATARIO requiera de EL ARRENDADOR, la renta de cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos en la cláusula primera, este último se compromete a rentar cada cajón de estacionamiento a razón de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 Mensuales)**, previo acuerdo entre las partes.

SEXTA. Actualización de rentas. Las partes acuerdan desde este momento, que el importe por la renta se aumentará anualmente el día 1 de enero de cada año, de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al periodo de actualización de la renta, previa justipreciación de renta, quedando establecido que este incremento no aplicará para el ejercicio 2019.

SÉPTIMA. Vigencia. Las partes convienen un plazo de vigencia de 5 (cinco) años, obligatorios para EL ARRENDATARIO, contados a partir del 1 de noviembre de 2018.

OCTAVA. Comisión por pago tardío. Las partes acuerdan que, si cualquier cantidad pagadera por el arrendatario conforme a este contrato, no es cubierta en su totalidad en la fecha que corresponda, EL ARRENDATARIO pagará como comisión por pago tardío la cantidad de **\$500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N)**, los cuales serán acumulables y se generarán por cada mes que transcurra sin que se realice el pago.

NOVENA. Mora. Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento puntual de cualquier pago EL ARRENDATARIO pagará intereses moratorios a razón del 30% anual (treinta por ciento) sobre saldos insolutos hasta la fecha en que se efectúe la total liquidación del adeudo.

DÉCIMA. Condiciones del inmueble y servicios incluidos. EL ARRENDATARIO, reconoce que el inmueble se le entrega en condiciones óptimas de uso para la finalidad

descrita en la cláusula segunda, equipado con aires acondicionados y tecnología para la transmisión de voz y datos.

EL ARRENDADOR se obliga a prestar los servicios de agua potable, sistema de vigilancia y seguridad del edificio las 24 horas y áreas dedicadas a servicios sanitarios.

DÉCIMA PRIMERA. Servicios Públicos. Durante el Término del Arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá pagar los servicios públicos y cualesquiera otros proporcionados a la propiedad arrendada, incluyendo en forma enunciativa y no limitativa, electricidad y telefonía, servicio de televisión restringida, internet, y demás que requiera para el funcionamiento del TRIBUNAL serán contratados y pagados por EL ARRENDATARIO.

En la fecha de terminación del contrato o bien a la desocupación del inmueble objeto del presente contrato, deberá EL ARRENDATARIO comprobar mediante la exhibición de los recibos respectivos y/o el documento que compruebe la cancelación de los servicios.

DÉCIMA SEGUNDA. Gastos por mantenimiento. Las partes acuerdan que los gastos por el mantenimiento del edificio serán cubiertos por EL ARRENDADOR.

DÉCIMA TERCERA. EL ARRENDATARIO, se obliga a entregar al término del arrendamiento los locales en las mismas condiciones en las que EL ARRENDADOR le hará entrega al inicio de la vigencia del presente contrato, con el concebido deterioro natural causado por el transcurso del tiempo.

DÉCIMA CUARTA. EL ARRENDATARIO, se obliga a responder por los daños y perjuicios que los locales sufran por su culpa o negligencia de sus empleados o visitantes.

DÉCIMA QUINTA. Subarrendamiento. EL ARRENDATARIO, no podrá traspasar o subarrendar todo o parte de los locales, ni modificar el destino del bien objeto del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA. Prohibiciones expresas para EL ARRENDATARIO. Acepta EL ARRENDATARIO, que le queda prohibido realizar cualquier actividad ilícita dentro del inmueble.

Será motivo para que EL ARRENDADOR, pueda exigir la inmediata desocupación y rescisión del presente contrato, sin su responsabilidad, el que EL ARRENDATARIO incumpla parcial o totalmente la presente cláusula.

DÉCIMA SEPTIMA. Terminación Anticipada del Contrato. Las partes acuerdan que el contrato se dará por terminado de manera anticipada, en los casos siguientes:

I. Sin responsabilidad para EL ARRENDADOR:

- Por el incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cubrir el importe de más de tres mensualidades;
- Por solicitud de EL ARRENDATARIO, aplicando la pena convencional correspondiente en caso de que exista un plazo forzoso y éste no se haya cumplido;
- Por mandamiento de autoridad judicial o administrativa competente; o
- Por cualquier otra causa permitida por las leyes aplicables.

La terminación anticipada del Contrato por cualquiera de las causas señaladas anteriormente, no exime al arrendatario de pagar los saldos vencidos. Igualmente, la terminación anticipada del Contrato por las causas señaladas en los primeros dos supuestos anteriores, obliga al Cliente, además, a pagar la totalidad de la pena convencional señalada en la **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA**, de este contrato y se obliga a entregar el inmueble en un plazo no mayor de 6 meses.

II. Sin responsabilidad para EL ARRENDATARIO:

- Por disolución o liquidación de EL ARRENDADOR.
- Por incumplimiento de parte del arrendador de cualquiera de las cláusulas del presente contrato.
- Por cualquier otra causa permitida por las leyes aplicables.

La terminación anticipada del Contrato por cualquiera de las causas señaladas anteriormente, exime al arrendatario a pagar la totalidad de la pena convencional señalada en la **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA** de este contrato y se reserva el derecho de entregar el inmueble en un plazo no mayor de 6 meses.

DÉCIMA OCTAVA. Pena Convencional y Forma de Cubrirse. Las partes acuerdan que en caso de que se dé por terminado de manera anticipada el presente contrato, EL ARRENDATARIO cubrirá como pena convencional la equivalente a el importe de dos mensualidades por concepto de arrendamiento.

DÉCIMA NOVENA. Relaciones Laborales. Las partes se reconocen plenamente independientes, sin que les una ninguna otra relación que la pactada en este instrumento legal, por lo que ninguna será responsable de las obligaciones de cualquier tipo de la otra.

Queda expresamente entendido, reconocido y convenido que EL ARRENDATARIO es el exclusivo y único patrón de sus empleados para todos los fines, incluyendo el cumplimiento de las disposiciones y reglamentos de la Ley Federal del Trabajo, y por lo tanto es y será el único responsable frente al personal que contrate.

VIGÉSIMA. Confidencialidad y Tratamiento de Datos Personales. EL ARRENDADOR, se compromete a guardar discreción y confidencialidad de todos los datos de EL ARRENDATARIO que obren en su poder derivados de esta relación contractual.

VIGÉSIMA PRIMERA. Notificaciones. Las Partes acuerdan en que todo aviso, notificación, emplazamiento, requerimiento, comunicación o entrega de documentación relacionada con el presente contrato, será por escrito y deberá entregarse personalmente, por correo certificado en el domicilio señalado por las partes en el apartado de declaraciones del presente instrumento.


Los comparecientes se obligan que, para el caso de cambiar de domicilio durante la vigencia de este contrato, a notificarlo a la otra parte en un plazo que no exceda de 15 días a partir de su día de cambio.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Integridad del Contrato. Este Contrato contiene todos los acuerdos y condiciones entre las partes por lo que cualquier otro acuerdo no contenido en el mismo no surtirá efecto alguno. En caso de que alguno de los términos, acuerdos, condiciones y cláusulas de este contrato, aplicables a cualquier persona o circunstancia, sean declarados por un Tribunal de jurisdicción competente como nulos, inválidos o no aplicables, las cláusulas, acuerdos y condiciones restantes, aplicables a cualquier persona o circunstancia, seguirán surtiendo efectos.

VIGÉSIMA TERCERA. Jurisdicción y Ley Aplicable. Las Partes están de acuerdo en que todos los asuntos relacionados con la interpretación y ejecución del presente Contrato, se regirán por lo que dispongan las leyes del Estado de Sinaloa. Así mismo, las partes expresamente se someten a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

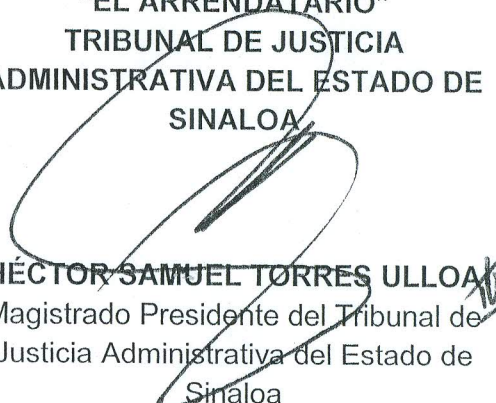
Leído y entendido que fue, las partes confirman que no hay vicios, error, dolo, ni mala fe y declaran estar conformes y bien enterados de las consecuencias, valor y alcance legal de todas y cada una de las estipulaciones del presente instrumento por ello lo ratifican y firman en dos tantos en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, el día 4 de julio de 2018.

"EL ARRENDADOR"
COES8, S.A. DE C.V



JAVIER ROLANDO CORRAL ESCOBOZA
Apoderado Legal

"EL ARRENDATARIO"
TRIBUNAL DE JUSTICIA
ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE
SINALOA




HÉCTOR SAMUEL TORRES ULLOA
Magistrado Presidente del Tribunal de
Justicia Administrativa del Estado de
Sinaloa

TESTIGOS



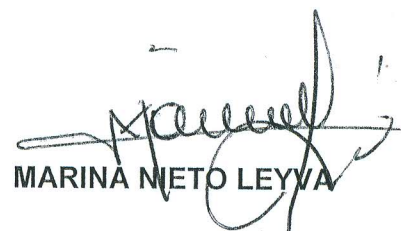
M.C. JESÚS IVÁN CHÁVEZ RANGEL
MAGISTRADO PROPIETARIO DE
SALA SUPERIOR



M.C. JORGE ANTONIO CAMARENA
ÁVALOS
MAGISTRADO PROPIETARIO DE
SALA SUPERIOR



DINORAH BELTRÁN MIRELES



MARINA NIETO LEYVA