

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OOM-024/2026

En la Ciudad de Obregón, Municipio de Cajeme, Estado de Sonora, comparecieron por una parte la empresa denominada **PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE CAJEME**, representada en este acto por su Director General el **LCI. JUAN SALGUERO ENCINAS**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDADOR**" y por la otra parte **EL OOMAPAS DE CAJEME**, representado en este acto por su apoderado legal el **LIC. LUIS ALBERTO RUIZ CORONADO**, a quien en el curso de este Instrumento se le denominará "**EL ARRENDATARIO**"; ambos capaces para contratar y obligarse, manifestaron: que tienen concertada la celebración de un contrato de arrendamiento que vienen a formalizar, en este acto, con sujeción a las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

PRIMERA. - Declara EL ARRENDADOR

A). - Que es una Persona Moral constituida de conformidad con las Leyes Mexicanas y acredita su existencia mediante testimonio de la Escritura Pública número 21470, Volumen 795, otorgada ante la fe del Notario Público número 02, el LIC. Salvador Esquer Acedo, de la ciudad de Obregón, Sonora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en la cual consta su acta constitutiva.

B). - Que su Registro Federal de Contribuyentes en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público es **PIM950620TB6**.

C). - Que el **C. JUAN SALGUERO ENCINAS**, cuenta con facultades generales y especiales, así como facultades para celebrar los actos jurídicos de dominio y administración, lo anterior de conformidad a las facultades otorgadas mismas que no le han sido revocadas mediante decreto de creación de fecha 17 de enero de 1994, mismo que fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de Sonora, identificado como Boletín número 5 sección III, y de acuerdo con el nombramiento de Director General.

D). - Que tiene su domicilio fiscal en **CALLE CALZADA OSTIMURI S/N DE LA COLONIA BELLA VISTA, CODIGO POSTAL 85130, DE ESTA CIUDAD OBREGON, SONORA** mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

E). - Declara EL ARRENDADOR, ser legítimo representante y poseedor de un terreno urbano ubicado en la esquina Nor-Oriente que conforman el cruce de las Calles 5 DE FEBRERO Y ALLENDE, Teniendo este terreno un estacionamiento de vehículos. -----

SEGUNDA. - Declara EL ARRENDATARIO por conducto de su representante legal

A). - Que es un Organismo Público Descentralizado del Ayuntamiento de Cajeme; creado, instalado e integrado según Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Cajeme No. 164 del 29 de Abril de 1994 y publicado en el Boletín Oficial, el Lunes 30 de Mayo de ese mismo año; y que cuyo objeto e instalación se señala en el artículo segundo de dicho acuerdo, conforme a la Ley 104 de Agua Potable

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OOM-024/2026

y Alcantarillado del Estado de Sonora y que presta este servicio público en la zona urbana y rural del Municipio de Cajeme. -----

B).- Que el LIC. LUIS ALBERTO RUIZ CORONADO, acredita su personalidad como Director General del OOMAPAS de Cajeme, y apoderado legal mediante escritura pública número 7,025 volumen 72 de fecha 30 de septiembre del año 2024, pasada ante la fe del Lic. VICTOR LANDEROS ARVIZU, notario público número 27, con ejercicio y residencia en ciudad Obregón Sonora y cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, mismas que le fueron otorgadas por la Junta de Gobierno del OOMAPAS de Cajeme, en sesión extraordinaria celebrada el día 16 de septiembre del 2024, así como las facultades otorgadas por la Ley de Agua del Estado de Sonora.

C). - Que el LIC. LUIS ALBERTO RUIZ CORONADO, cuenta por parte de OOMAPAS DE CAJEME, con poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, conferidos con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, dentro de las cuales se encuentran la de celebrar convenio o contratos ante empresas o particulares y aquellos actos tendientes a la administración de su representada. -----

D). - Que tiene establecido su domicilio en CALLE SINALOA NO. 150, COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD OBREGÓN, SONORA, mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato. -----

E). - Declara EL ARRENDATARIO que la celebración del presente contrato se encuentra incluida en su programa anual y que está debidamente prevista en su presupuesto de egresos para el Ejercicio Fiscal de 2026. Partida presupuestal 5132 0329 32901 01 14. Declara EL ARRENDATARIO que la adjudicación del presente contrato se realizó mediante ADJUDICACION DIRECTA con arreglo a lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, artículo 25 fracción I) del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos, Servicios y Contratación de Obra del OOMAPAS DE CAJEME.

F). - Que es su deseo ocupar 20 cajones de estacionamiento para los trabajadores de OOMAPAS DE CAJEME. -----

G). - Que el Oomapas de Cajeme designa como responsable del seguimiento y cumplimiento del presente contrato al servidor público el **MTRO. JOSÉ VICENTE CASTRO MARTINEZ**, quien ostenta el puesto de **Gerente de Recursos Humanos adscrito a la Dirección Administrativa del OOMAPAS de Cajeme.**

EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO declaran que formalizan el presente contrato sujetándose ambas partes a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento 20 cajones de estacionamiento, ubicados en la esquina Nor-Oriente que conforman el cruce de las calles 5 de Febrero y Allende, de esta ciudad de Obregón, Sonora, cuya ubicación se describe en la declaración I de este contrato; mismos que, EL ARRENDATARIO podrá ocupar en los horarios establecidos atendiendo a sus

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OOM-024/2026

necesidades. Los cajones dados en arrendamiento al OOMAPAS de Cajeme serán los designados de común acuerdo entre las partes. - - - - -

SEGUNDA. - EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a utilizar cajones para el estacionamiento de sus unidades automotrices los cuales solo usara los siguientes días: de lunes a viernes con horarios de 7:30 horas sin restricción de salida, en el entendido que fuera del horario establecido en la presente cláusula, EL ARRENDATARIO no contara con derecho u obligación alguna respecto de los 20 cajones de estacionamiento objeto del presente contrato. - - - - -

TERCERA. - La duración del presente contrato de arrendamiento será de doce meses e iniciará a surtir sus efectos a partir del mes de Enero de 2026 y concluye el día 31 de diciembre de 2026, reconociendo y aceptando su vigencia con independencia de la firma del presente, ya que sean cumplido las obligaciones del presente contrato en los términos establecidos.

Término que no será forzoso para ninguna de las partes, pudiendo darse por terminado dando aviso por escrito con treinta días de anticipación el que desee terminarlo a la otra parte. - - - - -

Lo anterior con la salvedad de que EL ARRENDADOR podrá darlo por terminado en caso de que el inmueble dado en arrendamiento sufra pérdida o destrucción total o se actualice cualesquiera de las causales de rescisión contempladas por el artículo 2770 del Código Civil del Estado de Sonora, esto es, que el ARRENDATARIO incurra en el impago de las rentas pactadas por más de dos mensualidades sucesivas; por usarse la cosa en contravención a lo pactado en este contrato y por el subarriendo de la cosa arrendada en contravención a lo dispuesto por el artículo 2751 del mismo cuerpo de leyes antes mencionado, así como por el retardo en el pago de las rentas dentro de los términos establecidos en el presente contrato. - - - - -

CUARTA. ARRENDADOR Y ARRENDATARIO convienen en que el precio del arrendamiento de los cajones de estacionamiento otorgados en arrendamiento será por la cantidad de \$905.17 (SON: NOVECIENTOS CINCO PESOS CON 17/100 MONEDA NACIONAL) mensuales por cada uno de los 20 cajones de estacionamiento, siendo el precio de la renta mensual por un total de \$18,103.45 (SON: DIECIOCHO MIL CIENTO TRES PESOS CON 45/100 MONEDA NACIONAL) DANDO UN TOTAL DE \$217,241.40 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON 40/100 MONEDA NACIONAL). Antes de impuestos y retenciones.

EL ARRENDADOR, ni personal de este que se encuentren laborando en el inmueble objeto del arrendamiento serán responsables por robo, incendio, o cualquier tipo de siniestro que ocasione daños a los vehículos propiedad del ARRENDATARIO.

QUINTA. - FORMA DE PAGO. - EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR la cantidad de \$18,103.45 (SON: DIECIOCHO MIL CIENTO TRES PESOS CON 45/100 MONEDA NACIONAL) más la cantidad correspondiente al I.V.A de conformidad a la factura expedida por el ARRENDADOR, por concepto de renta mensual en el domicilio de EL ARRENDATARIO señalado en el inciso "D" de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OOM-024/2026

la declaración segunda del presente instrumento previa entrega del comprobante fiscal correspondiente por parte de EL ARRENDADOR. -----

"EL ARRENDADOR" se compromete a presentar dentro los 10 días anteriores al inicio de cada mes el documento fiscal correspondiente al pago, el cual se liquidará dentro de los 15 (QUINCE) días posteriores a la recepción del mismo.

Para la facturación electrónica bajo el tipo CFDI Y CFD, deberá enviar sus archivos digitales (.CFDI y .XML) al correo oomapasc@repobox.com.mx de igual forma se requiere el envío de su factura impresa para su trámite correspondiente. A su vez toda factura digital deberá incluir la leyenda "NO IDENTIFICADO" como método de pago. -----

SEXTA. - Una vez terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO será responsable de los daños que resultaren durante el horario estipulado en la cláusula segunda del presente contrato una vez que se acredite fehacientemente y a satisfacción del ARRENDATARIO tal situación, salvo el deterioro ocasionado por el uso natural y moderado de la cosa arrendada. El ARRENDATARIO se obliga a dejar de utilizar la cosa arrendada dentro de los quince días naturales siguientes contados a partir de la terminación del presente contrato, para lo cual el ARRENDADOR se obliga a notificarle con cuando menos cuarenta y cinco días naturales de anticipación al vencimiento, ya sea por vía judicial, por medio de interpelación notarial o mediante carta certificada con acuse de recibo de la próxima terminación del mismo, renunciando expresamente el arrendatario a cualquier otro plazo que la ley pudiera concederle. -----

SEXTA BIS. - Si el ARRENDATARIO no dejase de utilizar la cosa arrendada dentro del término de la cláusula sexta, este se hace responsable por el solo hecho de su incumplimiento, obligándose a pagar por concepto de indemnización compensatoria y moratoria las cantidades que resulten según lo dispuesto por el artículo 2285 del Código Civil del Estado de Sonora, mas las rentas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega de los cajones de estacionamiento al ARRENDADOR. -----

SEPTIMA. - El ARRENDATARIO no podrá subarrendar la cosa dada en arrendamiento en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento por escrito del ARRENDADOR. -----

SEPTIMA BIS. - En caso de que el ARRENDATARIO subarriende el bien dado en arrendamiento, este responderá de forma única y directa por los daños y perjuicios que ocasione al ARRENDADOR. -----

OCTAVA. - El ARRENDATARIO no podrá variar la forma de la cosa arrendada, salvo autorización expresa del ARRENDADOR. -----

OCTAVA BIS. - En caso de que el ARRENDATARIO varié o modifique la forma de la cosa arrendada sin la autorización expresa del ARRENDADOR, se hará responsable de los daños y perjuicios que con ello le ocasione al ARRENDADOR, así mismo la variación o modificación hachas quedaran en beneficio del bien inmueble, no pudiendo en ningún caso exigir el ARRENDATARIO compensación alguna en virtud de que las modificaciones o variaciones se realizaron sin

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OOM-024/2026

consentimiento expreso del ARRENDADOR, según lo dispuesto en la presente cláusula. - - - - -

Por lo anterior, el ARRENDATARIO acepta que bajo ningún caso ni bajo ningún título podrá retener el pago del precio total de arrendamiento, obligándose a pagar íntegramente el precio del arrendamiento en el domicilio establecido. - - -

NOVENA.- EL ARRENDATARIO se obliga a conservar el inmueble objeto del presente arrendamiento en el mismo buen estado en que se encuentra, obligándose a pagar por su cuenta los gastos por su conservación, en la proporción correspondiente al horario pactado en la cláusula segunda del presente instrumento, relevando al ARRENDADOR y renunciando desde ahora en forma expresa a los beneficios que conceden los artículos 2680 al 2685 y 2771 del Código Civil para el Estado de Sonora, estableciéndose que quedaran a favor del propietario y no podrán retirarse por el ARRENDATARIO las mejoras que este hiciera en el inmueble. Dichas mejoras podrán realizarse únicamente mediante autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR, salvo en lo estrictamente necesario para el uso que se le da al bien arrendado, siempre y cuando dichas modificaciones sean al interior del inmueble.

DECIMA.- Será motivo de rescisión de este contrato a voluntad del ARRENDADOR y sin necesidad de declaración judicial previa; la enajenación del inmueble, la falta de pago puntual del precio de la renta por dos mensualidades, la falta de mantenimiento y conservación de la cosa arrendada, el incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de las obligaciones a su cargo que se deriven del presente contrato, lo anterior sin menoscabo de las causas de rescisión previstas por el Código Civil para el Estado de Sonora. - - - - -

LEIDO que fue el presente contrato por las partes contratantes e interesadas, se manifestaron con su contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas que lo componen, lo ratificaron y lo firman junto con los testigos instrumentales que lo fueran en este acto quienes firman en comprobación y dan fe, siendo el día 16 de enero del año 2026

POR LAS PARTES

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

LCI. JUAN SALGUERO ENCINAS.
Director General
Promotora inmobiliaria del
Municipio de Cajeme

LIC. LUIS ALBERTO RUIZ CORONADO
Director General
OOMAPAS DE CAJEME.

TESTIGOS

MTRO. JOSÉ VICENTE CASTRO MARTINEZ
GERENTE DE RECURSOS HUMANOS.
OOMAPAS DE CAJEME.

C.P. OMAR ACOSTA SEPULVEDA.
DIRECTOR ADMINISTRATIVO
OOMAPAS DE CAJEME.