CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA, POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE, EL MAESTRO DANIEL ISRAEL GARCÍA BÁEZ, SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" Y, POR LA OTRA PARTE, LA CIUDADANA MARÍA DEL CARMEN URQUIDEZ LIERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", SUJETÁNDOSE EL PRESENTE ACUERDO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

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

I.-Declara **"EL INSTITUTO"** a través del Subdirector de Servicios Administrativos:

a) Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, su representado es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por disposición del Congreso del Estado de Sonora mediante la Ley 38 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 53, sección III, de fecha 31 de diciembre de 1962.

b) Que de conformidad con lo previsto en los artículos 95 y 96, fracción VI de la Ley 38 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, publicada el día 31 de diciembre de 1962 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, su representada tiene personalidad para realizar y celebrar toda clase de actos y Contratos que requiera el servicio y sus funciones.

c) Que el **MAESTRO DANIEL ISRAEL GARCÍA BÁEZ,** como Subdirector de Servicios Administrativos de **"EL INSTITUTO",** cuenta con facultades bastantes y suficientes para la celebración del presente Contrato, mismas que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, lo que acredita en términos de lo dispuesto por el artículo 16, fracción VI del Reglamento Interior del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, en relación con el Artículo Primero del Acuerdo Delegatorio de Facultades expedido a su favor, por el Director General de **"EL INSTITUTO",** publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, tomo CXCVII, número 48, sección II, de fecha 16 de junio de 2016.

d) Que para los efectos del presente instrumento señala como domicilio el ubicado en el Edificio ISSSTESON, primer piso, sito en Boulevard Hidalgo, número 15, colonia Centro, de Hermosillo, Sonora.

II.- "EL ARRENDADOR", declara que:

a) Que es legítima copropietaria en pleno dominio y posesión del 33.33% de un inmueble, que se encuentra en calle Ocampo esquina Manuel Z. Cubillas, Local 1, colonia Centenario de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, con una superficie de 605.00 m2 (seiscientos cinco metros cuadrados), de los cuales 140 metros cuadrados serán los propios para destinarse como **OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE RECURSOS HUMANOS DE ISSSTESON,** lo que acredita con la Escritura Pública número 21,481, volumen CXXXVII, de fecha 03 de julio de 2008, debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad de Hermosillo, Sonora.

b) Que los Señores EFRAÍN VIZCAÍNO URQUÍDEZ y JORGE VIZCAÍNO URQUÍDEZ, son legítimos copropietarios en pleno dominio y posesión de un 33.33%, cada uno respecto de un inmueble, que se encuentra ubicado en calle Ocampo esquina con calle Manuel Z. Cubillas, Local 1, colonia Centenario de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, lo que acreditan con la Escritura Pública número 2978, volumen CXXXIII, de fecha 25 de julio de 1980, debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad de Hermosillo, Sonora.

c) Que con fecha del día 23 de marzo del año 2018, los C.C. EFRAÍN URQUÍDEZ VIZCAÍNO y JORGE URQUÍDEZ VIZCAÍNO, en su carácter de legítimos copropietarios en pleno dominio y posesión de un 33.33% cada uno, respecto del inmueble señalado en el párrafo anterior, otorgan la facultad a la C. MARÍA DEL CARMEN VIZCAÍNO LIERA, para que en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento con el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora.

d) Que se encuentra debidamente inscrito ante las autoridades hacendarias como arrendador, y en consecuencia, autorizado para extender recibos de arrendamiento para efectos fiscales, señalando que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número UULC410716AA7.

e) Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, y que no reporta a la fecha ningún adeudo por concepto de gastos de administración, además de no

encontrarse impedidos civil, mercantil o administrativamente, para ejercer plenamente sus derechos y cumplir sus obligaciones.

f) Para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio ubicado en calle Ocampo Número 41, esquina con calle Michel, colonia Las Palmas Código Postal 83270, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora.

Declarado lo anterior, ambas partes contratantes manifiestan su conformidad en asumir los derechos y obligaciones que adquieren en la celebración de este Contrato y del contenido de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles de la Administración Pública Estatal, su Reglamento y demás disposiciones legales que rigen la contratación, la ejecución y el cumplimiento del presente Contrato, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" conviene en dar y entregar en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** y este acepta y recibe en arrendamiento el local comercial descrito en la Declaración **II. Inciso a),** de este instrumento.

SEGUNDA.- Las partes convienen en que **"EL ARRENDATARIO"** pagara por concepto de renta mensual por el arrendamiento del inmueble en mención, la cantidad de **$10.750.00 (Son: Diez mil setecientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional),** más el impuesto al Valor Agregado, a razón de 16%, **$1,720.00 pesos Moneda Nacional (Son; Mil setecientos veinte pesos 00/100 Moneda Nacional), menos el Impuesto Sobre la Renta, a razón del 10% de importe, $1,075.00 pesos Moneda Nacional (Son: Mil setenta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional**), dando un total a pagar de **$11,395.00 pesos Moneda Nacional (Son: Once mil trescientos noventa y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional),** en cuyo importe si se incluye el pago por agua potable pero no el de la energía eléctrica y demás servicios necesarios para el debido funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento, cuyo costo será con cargo a **"EL ARRENDATARIO".**

	MONTO MENSUAL	CANTIDAD
IMPORTE	$10,750.00 pesos Moneda Nacional	Son: Diez mil setecientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional
16 % IVA*	$1,720.00 pesos Moneda Nacional	Son: Mi setecientos veinte pesos 00/100 Moneda Nacional
-10% ISR	$1,075.00 pesos Moneda Nacional	Son: Mil setenta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional
TOTAL A PAGAR	$11,395.00 pesos Moneda Nacional	Son: Once mil trescientos noventa y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional

TERCERA.- Las rentas le serán cubiertas a **"EL ARRENDADOR"** en el domicilio de **"EL ARRENDATARIO",** estipulado en la Declaración **II inciso C,** de este instrumento, por mensualidades adelantadas, pagaderas dentro de los primeros quince días de cada mes, contra la presentación del recibo de arrendamiento debidamente requisitado, el cual deberá ser presentados dentro de los mismos primeros quince días del mes en curso, en atención a indicaciones previstas por la Nueva Ley de Contabilidad Gubernamental.

CUARTA.- Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinara única y exclusivamente para uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE RECURSOS HUMANOS DE ISSSTESON,** quedando autorizado **"EL ARRENDATARIO"** para colocar en el exterior de los locales, los anuncios que resulten necesarios para hacer del conocimiento público dicha circunstancia.

QUINTA.- Las partes convienen que la vigencia del presente Contrato será del día **02 de abril al día 31 de diciembre del 2018**, sin perjuicio de que **"EL ARRENDATARIO"** lo pueda dar por concluido anticipadamente, en cualquier tiempo, sin responsabilidad alguna a su cargo, previa comunicación escrita que le haga **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** con treinta días naturales de anticipación.

SEXTA.- Serán por cuenta exclusiva de **"EL ARRENDATARIO"**, las modificaciones y reparaciones que se efectúen en el local comercial arrendado, quedando liberado anticipadamente **"EL ARRENDADOR"**, de compensación alguna por las mismas, quedando inclusive pactado que dichas mejoras, sea cual fuere su naturaleza, quedaran en beneficio exclusivo del segundo, las cuales **"EL ARRENDATARIO"** deberá obtener autorización expresa y por escrito del arrendador, renunciando el primero a los derechos que le confieren los artículos 2685; 2693; 2694 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Sonora.

SÉPTIMA.- "EL ARRENDATARIO" no podrá subarrendar, ceder los derechos del presente arrendamiento, ni transferir el simple uso de la finca arrendada, sin permiso previo por escrito otorgado por **"EL ARRENDADOR"** en los precisos términos del artículo 2751 del Código Civil para el Estado de Sonora, y en caso de que lo hiciere, esto será causal de recisión en los términos previstos en el artículo 2770 del mismo ordenamiento legal.

OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar en buen estado y uso del inmueble materia del arrendamiento, y a dejarlo en las mismas condiciones en que se encontraba al celebrar el Contrato, salgo el deterioro o desgaste común por el uso normal de la finca o, por causas o elementos ajenos a su voluntad.

NOVENA.- El presente Contrato se rescindirá por falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en su clausulado y en los demás casos que la Ley establezca como necesarias o procedentes para la rescisión.

DÉCIMA.- En caso de terminación anticipada por rescisión de este Contrato, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a dejar completamente liquidados los servicios de luz y servicios contratados por **"EL ARRENDATARIO"**, hasta el día en que se desocupe el local comercial, quedando obligado a pagar cualquier gasto o cuota que por estos servicios resulte, por la falta de cumplimiento puntual de esta obligación.

DÉCIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" reconoce que la finca arrendada se encuentra en buenas condiciones de uso, por lo que releva a **"EL ARRENDADOR"** de la obligación de responder por cualquier acto o hecho que cause daños a terceros ya sea en su persona o en sus bienes y por lo tanto **"EL ARRENDATARIO"** asume la obligación de responder por los daños y perjuicios del orden patrimonial y moral que por negligencia, dolo, culpa o falta de previsión o cuidado, llegando a ocasionarse a terceras personas dentro del inmueble arrendado.

DÉCIMA SEGUNDA.- El presente Contrato sólo podrá ser modificado mediante el consentimiento expreso y por escrito de las partes, en cuyo caso deberán quedar claramente consignadas las modalidades y términos de la modificación.

DÉCIMA TERCERA.- Los contratantes manifiestan que **"EL ARRENDADOR"** será totalmente ajeno a las relaciones contractuales obrero-patronal entre **"EL ARRENDATARIO"** y sus empleados, trabajadores o personas que contrate, por lo que cualquier obligación, responsabilidad y compromiso que se origine entre **"EL ARRENDATARIO"** y el personal a su cargo, será su exclusiva responsabilidad por lo que **"EL ARRENDADOR"** se mantendrá excluido de cualquier responsabilidad en ese sentido, pues con motivo de la celebración del presente Contrato no existe ninguna relación de índole laboral, ni entre **"EL ARRENDADOR"** y **"EL ARRENDATARIO"** ni entre **"EL ARRENDADOR"** y las personas que contrate **"EL ARRENDATARIO"**, pues los únicos derechos y obligaciones entre **"EL ARRENDADOR"** y **"EL ARRENDATARIO"** son las derivadas de este Contrato.

DÉCIMA CUARTA. DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, se designa a la Licenciada Czarina Colores Ponce, Coordinadora de Servicios Generales, dependiente de la Subdirección de Servicios Administrativos, como Administradora del Contrato.

DÉCIMA QUINTA.- Las controversias que llegaren a suscitarse con motivo de la aplicación o interpretación de las obligaciones consignadas en este Contrato, serán resueltas por las partes bajo los principios de la buena fe, o en su caso, por

los tribunales jurisdiccionales de la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los que expresamente se someten las partes, renunciando anticipadamente a la competencia de aquellos que pudieran corresponderles por razón de su domicilio presente futuro.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente instrumento, lo firman por cuadruplicado para constancia, en la ciudad de Hermosillo, Sonora el día 2 de abril de 2018.

"EL ARRENDATARIO"

MTRO. DANIEL ISRAEL GARCÍA BÁEZ
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE ISSSTESON

LIC. CZARINA COLORES PONCE
COORDINADORA DE SERVICIOS GENERALES
"ADMINISTRADORA DEL CONTRATO"

"EL ARRENDADOR"

C. MARÍA DEL CARMEN URQUIDEZ LIERA
COPROPIETARIA

C.JORGE VIZCAINO URQUIDEZ
COPROPIETARIO

C. EFRAÍN VIZCAÍNO URQUÍDEZ
COPROPIETARIO

TESTIGO

TESTIGO

LAS FIRMAN QUE ANTECEDEN FORMAN PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA, POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE, EL MAESTRO DANIEL ISRAEL GARCÍA BÁEZ, SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y POR LA OTRA PARTE, LA CIUDADANA MARÍA DEL CARMEN URQUIDEZ LIERA, CON UNA VIGENCIA DEL 2 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.