CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO POR EL SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS EL **MAESTRO JOSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO",** Y POR LA OTRA, EL **CONTADOR PÚBLICO CERTIFICADO BENJAMÍN ALONSO Y TOVAR,** REPRESENTANTE DE "INMUEBLES ALONSO, S.A. DE C.V." A QUIEN EN LOS SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR",** DE CONFORMIDAD CON LOS 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 JOSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL,** 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 **CONTADOR PÚBLICO ADOLFO ENRIQUE CLAUSEN IBERRI,** en su carácter de 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.- Declara "EL ARRENDADOR", por conducto de su Representante:

a) Que su representada es legitima propietaria de local comercial que se encuentra en el interior del Edificio Alonso, ubicado en la calle Comonfort número 15, entre Dr. Pesqueira y Dr. Aguilar, Interior, colonia Centenario, en esta ciudad de Hermosillo, Sonora; propio para destinarse a **OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA COORDINACIÓN DE FARMACIAS,** y que se identifican con número interior 101 con superficie de 47 metros cuadrados; lo que acredita con la Escritura Pública número 4,838 volumen 109 de fecha 03 de agosto de 1965, otorgada ante el Licenciado René Martínez de Castro, Notario Público número 36, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción, el día 02 de septiembre de 1965, bajo el número de inscripción 31417, Sección I, volumen 92.

b) Ser una persona moral legalmente constituida de conformidad con la Legislación Mexicana, lo que se acredita con la Escritura Pública número 4,838 volumen 109, de fecha 03 de agosto de 1965, otorgada ante el Licenciado René Martínez de Castro, Notario Público número 36, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción el día 02 de septiembre de 1965, bajo el número 16,847, volumen 78 de la sección Quinta.

c) Que su Representante 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 con la Escritura Pública número 16,526, volumen 486, de fecha 7 de diciembre de 1984, ante la fe del Licenciado René Martínez de Castro, Notario Público número 36 de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, que contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 66,321, de la Sección Comercio, Volumen 172, de este Distrito Judicial, con fecha de 26 de diciembre de 1984.

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 IAL-840808-5Y1.

e) Para los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en Comonfort No. 15 entre Dr. Aguilar y Dr. Pesqueira, colonia Centenario, Despacho número 504, en 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:

UNIDAD JURIDICA VALIDADO

C L Á U S U L A S

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

SEGUNDA. Las partes convienen en que **"EL ARRENDATARIO"** pagará por concepto de renta mensual por el arrendamiento del inmueble en mención la cantidad **de $4,678.00** Moneda Nacional (Son: Cuatro mil seiscientos setenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado, en cuyo importe no se incluye el pago por consumo de energía eléctrica, agua potable y demás servicios necesarios para el debido funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento, cuyo costo será con cargo a **"EL ARRENDATARIO".** El cual se detalla:

	MONTO MENSUAL	CANTIDAD
IMPORTE	**$4,678.00 pesos Moneda Nacional**	Son: **Cuatro mil seiscientos setenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional**
+16 % IVA*	**$748.48 pesos Moneda Nacional**	**Son: Setecientos cuarenta y ocho pesos 48/100 Moneda Nacional**
IMPORTE TOTAL	**$5,426,48 pesos Moneda Nacional**	**Son: Cinco mil cuatrocientos veintiséis pesos 48/100 Moneda Nacional**

TERCERA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. La renta mensual pactada que pagará **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** desde la fecha de suscripción de este Contrato será cubierta por mensualidades adelantadas, pagaderas dentro de los primeros quince días de cada mes, contra la presentación de los recibos de arrendamiento debidamente requisitados, mismos que deberán ser entregados para trámite con anterioridad a cinco días hábiles antes del día último del mes en que se esté en curso, en atención a disposiciones previstas por la Nueva Ley de Contabilidad Gubernamental; pago que se realizará mediante transferencia y/o deposito a la cuenta bancaria del arrendador Inmuebles Alonso, S.A. de C.V., abierta bajo número 5706106, en la sucursal de la Institución Scotia Bank, Sucursal Hermosillo Centro, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, México, con la CLABE 044770110057061061, a su nombre.

CUARTA.- Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso de **OFICINAS DE LA COORDINACIÓN DE FARMACIAS,** del Instituto 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 01 de enero de 2018, para concluir el día 31 de diciembre de 2018; sin perjuicio de que cualquiera de las partes, esté en posibilidad de darlo por concluido anticipadamente, en cualquier tiempo, sin más responsabilidad que previa la comunicación escrita que realice a la otra parte, cuando menos con sesenta días naturales de anticipación y se encuentre al corriente en sus obligaciones derivadas del propio Contrato.

SÉXTA. Serán por cuenta exclusiva de **"EL ARRENDATARIO",** las modificaciones y reparaciones que se efectúen en la finca arrendada, las cuales serán requeridas expresamente para autorización, quedando liberado anticipadamente **"EL ARRENDADOR",** de compensación alguna por las mismas, quedando inclusive pactado que dichas mejoras, sea cual fuere su naturaleza, quedarán en beneficio exclusivo del segundo, 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. En todo caso, de manera previa a la realización de cualquier modificación, reparación o mejora sobre el inmueble, el arrendatario deberá obtener la autorización expresa y por escrito del arrendador.

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 rescisión en los términos previstos en el artículo 2770 fracción III del mismo ordenamiento legal.

OCTAVA. "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar en buen estado de uso el inmueble materia del arrendamiento, y a dejarlo en las mismas condiciones en que se encontraba al celebrar el Contrato, salvo 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; así como en los demás caso 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 agua, luz, teléfono, cable, internet, Contratos de seguridad y alarmas y cualquier otro servicio público y/o privado que contrate **"EL ARRENDATARIO"**, hasta el día en que se desocupe la finca, quedando obligado a pagar cualquier gasto o cuota que por estos servicios resulte, por la falta de cumplimiento puntual de esta obligación.

DÉCIMA PRIMERA. - SEGUROS.- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a adquirir durante la vigencia del Contrato, de un seguro de daños y responsabilidad civil, que proteja al inmueble, de cualquier daños o menoscabo que ocurra precisamente durante la vigencia de este Contrato y aún por aquel plazo que se extendiere esa ocupación, sin que esto sea conformidad por parte de arrendador con la misma, fuera de los casos previstos en este Contrato. Este seguro será contratado en moneda nacional por el valor del inmueble que significa tres millones de pesos sin contar el costo del terreno y con cláusula de inflación, por un porcentaje igual a la inflación acumulada en los últimos 12 meses de acuerdo con los índices que publica el Banco de México, o en dólares, quedando **"EL ARRENDADOR"** como beneficiario preferente exclusivamente en la parte correspondiente al valor destructible o afectable del inmueble arrendado y sus instalaciones. **"EL ARRENDATARIO"** entregará a **"EL ARRENDADOR"** copia autorizada de la póliza de seguro contratada, en un plazo no

mayor de cinco días posteriores a la celebración de este Contrato; el incumplimiento de esta previsión será responsabilidad absoluta de **"EL ARRENDATARIO"** y podrá ser utilizado para la rescisión del Contrato, como una causal especial y sin perjuicio de las demás que correspondan de acuerdo al Contrato y a la ley o leyes de la materia que lo rigen.

La póliza de seguro contratada deberá cubrir cualquier pérdida o daño directo al inmueble causado por fuego, rayo, explosión, inundación, terremoto, huracán, granizo, aviones, vehículos automotores de cualquier tipo, humo, huelgas, alborotos populares y vandalismo, de manera enunciativa y no limitativa, por lo que comprenderá cualquier otro acontecimiento doloso, fortuito o de fuerza mayor que cause los daños previstos, de tal forma que dado el siniestro, **"EL ARRENDADOR"** quede en condiciones legales de preferencia de recibir las compensaciones y pagos necesarios para cubrir totalmente cualquier menoscabo en el inmueble materia de Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. **"EL ARRENDADOR"** no será responsable total ni parcialmente de los daños que pudieran afectar a **"EL ARRENDATARIO"** por causa de robo y vandalismo o de cualquier hecho natural o del hombre que llegara a suceder durante la vigencia de este Contrato **"EL ARRENDATARIO",** posesionario por cualquier naturaleza y/o ocupantes del inmueble materia del presente Contrato, se obligan a no tener o permitir en dicho inmueble el almacén o depósito 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 ilícito, siendo responsables de estos, en caso de que se pretenda involucrar al inmueble materia de este Contrato y/o a **"EL ARRENDADOR"** o propietario del mismo, deslindando desde este momento tanto al inmueble como a su propietario de dicha responsabilidad y por lo tanto, no les será aplicable la ley federal de extinción de dominio. Obligándose a sacar en paz y a salvo a **"EL ARRENDADOR",** 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 que se le causen. **"EL ARRENDATARIO"**, posesionarios y/o ocupantes del inmueble materia del presente Contrato serán los únicos responsables 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 señaladas y además cuidaran que no existan personas secuestradas y/o vehículos o instrumentos que provengan de algún ilícito, por lo que no se involucran al inmueble y/o a sus propietarios del mismo y por lo tanto, ni el agente del ministerio público ni la autoridad judicial federal o estatal podrán inculparles conforme a la ley federal de extinción de dominio, ni de ninguna otra legislación estatal o federal aplicable. Obligándose a sacar en paz y a salvo a **"EL ARRENDADOR",** o en su caso pagando los gastos y honorarios de los abogados que contrate para tal fin, así como pagar los daños y perjuicios que le causen.

DÉCIMA TERCERA. 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 CUARTA. DE LA ADMNISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, se

UNIDAD JURIDICA
VALIDADO

designa a la Licenciada María Fernanda Briseño Aguilar, Jefa del Departamento 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 o 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 02 de enero de 2018.

"EL ARRENDATARIO"

MTRO. JOSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS DE ISSSTESON

"EL ARRENDADOR"

C.P.BENJAMIN ALONSO Y TOVAR
REPRESENTANTE LEGAL
INMUEBLES ALONSO S.A. DE C.V.

LIC. MARÍA FERNANDA BRISEÑO AGUILAR
JEFA DE SERVICIOS GENERALES
"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

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 JOSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL, EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTOR DE SERVICCIOS ADMINISTRATIVOS Y POR LA OTRA PARTE, "INMUEBLES ALONSO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR EL CIUDADANO BENJAMIN ALONSO Y TOVAR, EN SU CARACTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", "COORDINACIÓN DE FARMACIAS DE ISSSTESON", CON UNA VIGENCIA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.