INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA

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 **LIC. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ MADRID,** EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **"EL ARRENDATARIO"** Y, POR LA OTRA PARTE, LA SEÑORA **CLARISA QUIROZ OROS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR",** SUJETÁNDOSE EL PRESENTE ACUERDO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I.- "EL ARRENDATARIO" declara por conducto de su Representante que:

I.1.- Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, su representada es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por disposición del Congreso 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.

I.2.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 95 y 96 fracción VI de la Ley 38 reformada del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, su representada tiene personalidad jurídica para realizar y celebrar toda clase de actos y Contratos que requiera el servicio y sus funciones.

I.3.- Que el **LIC. JORGE EDUADO GONZÁLEZ MADRID**, 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 2017.

I.4.- Que tiene establecido su domicilio oficial en Boulevard Hidalgo número 15, Edificio ISSSTESON, colonia Centro, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este Contrato.

I.5.- Que el presente Contrato fue autorizado por la H. Junta Directiva de **"EL INSTITUTO"** en Sesión Ordinaria número **699 de fecha 06 de diciembre de 2019,** en la que se expuso la necesidad de contratar el arrendamiento objeto del presente instrumento.

ISSSTESON

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA

II.- "LA ARRENDADOR" por su propio derecho declara que:

II.1.- Que es legítimo propietario del inmueble ubicado en calle Obregón y Chihuahua, en el municipio de Bacobampo, Sonora, consistente en una superficie de 34 metros cuadrados de superficie, lo cual se acredita con Contrato compraventa con reserva de dominio, celebrado en la ciudad de Bacobampo, Sonora, con fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por parte del Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal denominado Comisión para la Regularización de la tenencia de la Tierra" con la señora **CLARISA QUIROZ OROS,** acto que quedó registrado bajo número 8823 del Libro 5, Volumen 15 de la Sección de Registro Inmobiliario, del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, de los cuales 34 metros cuadrados, que ocupa local comercial marcado con número 2 sur, propios para destinarse para el uso de **FARMACIA Y ÁREA ADMINISTRATIVA** de este Instituto en dicha localidad .

II.2.- 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 QUOC711223DI4.

II.3.- Que autoriza y otorga poder amplio para pleitos y cobranzas y actos de administración al C. JOSÉ MARÍA QUINTANA ÁLVAREZ, para que comparezca en su nombre y representación, ante todas las instancias tanto judiciales como administrativas o de cualquier índole.

II.4.- Para los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en calle Chihuahua número 2 sur, Código Postal 85287, en Bacobampo, Sonora.

Declarado lo anterior, las partes sujetan el presente acuerdo de voluntades a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" conviene en dar y entregar en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** y este acepta y recibe el local comercial descrito en la Declaración II.1 de este instrumento.

SEGUNDA.- Las partes convienen en que **"EL ARRENDATARIO"** pagará por concepto de renta mensual por el arrendamiento del inmueble identificados como local 1, las cantidades de que se indican en el siguiente cuadro, **más el Impuesto al Valor Agregado, a razón de 16%, menos el Impuesto Sobre la Renta, a razón de 10%,** en cuyo importe no se incluye el pago 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".**

ISSSTESON

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA

	MONTO	MONTO CON LETRA
IMPORTE	$1,938.33	UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 33/100 M.N.
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	$310.13	TRESCIENTOS DIEZ PESOS 13/100 M.N.
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	$193.83	CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS 83/100 M.N.
IMPORTE MENSUAL	$2,054.63	DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS 63/100 M.N.
IMPORTE ANUAL	$24,655.56	VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 56/100 M.N.

TERCERA.- Las rentas le serán cubiertas a **"EL ARRENDADOR"** en el domicilio de **"EL ARRENDATARIO"** estipulado en la Declaración **1.4** de este instrumento, por mensualidades adelantadas, pagaderas dentro de los primeros quince días de cada mes, contra la presentación de los recibos de arrendamiento debidamente requisitados, los cuales deberán 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 destinará única y exclusivamente para uso de **FARMACIA Y ÁREA ADMINISTRATIVA,** en Bacobampo, Sonora, 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 al día 31 de diciembre de 2020**, sin perjuicio de que **"EL ARRENDATARIO"** lo pueda dar por concluido anticipadamente, en cualquier tiempo, sin responsabilidad alguna a su cargo, previa la comunicación escrita que le haga a **"EL ARRENDADOR"** con tres 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, 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 2752 del Código Civil para el Estado de Sonora, y en

ISSSTESON

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA

caso de que lo hiciere, esto será causal de rescisión en los términos previstos en el artículo 2770 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 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 agua potable, energía eléctrica y demás servicios necesarios para el debido funcionamiento del inmueble dado en arrendamiento 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.- 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 SEGUNDA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, se designa al **LIC. ISMAEL COLMENERO LUCIO** como Administrador del Contrato.

DÉCIMA TERCERA.- 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 01 enero del año 2020.

"EL ARRENDATARIO"

LIC. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ MADRID.
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
ISSSTESON

"EL ARRENDADOR"

Clarisa Quiroz Oros

C. CLARISA QUIROZ OROS

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA

LIC. ISMAEL COLMENERO LUCIO
"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

TESTIGO

TESTIGO

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN FORMAN PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA COMO **"EL ARRENDATARIO"** A TRAVES DE SU REPRESENTANTE **MTRO. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ MADRID, SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO Y "EL ARRENDADOR", C. CLARISA QUIROZ OROS**, PARA LA RENTA DE LOCAL COMERCIAL A UTILIZARSE COMO FARMACIA Y ÁREA ADMINISTRATIVA, EN LA CIUDAD DE BACOBAMPO, SONORA, CON VIGENCIA DEL DÍA 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.