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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL REPRESENTANTE DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA, LIC. JORGE EDUARDO GONZALEZ MADRID, EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y, POR LA OTRA PARTE, EL C. LUIS ENRIQUE PORCHAS DURAZO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", POR OTRA PARTE EL SR. JORGE LUIS PORCHAS SANTELIZ, EN SU CARÁCTER DE CEDENTE DE DERECHOS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL COPROPIETARIO" SUJETANDOSE EL PRESENTE ACUERDO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL INSTITUTO" a través del Subdirector de Servicios Administrativos:
I.1.-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.

I.2.- 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

I.3.-Que el **LIC. JORGE EDUARDO GONZALEZ 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 2016.

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

I.4.-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.

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

II.- "EL ARRENDADOR", declara que:

II.1.- Que **"EL ARRENDADOR",** acreditando su identidad de LUIS ENRIQUE PORCHAS DURAZO, con credencial de elector folio número 0456023243689, tiene la personalidad jurídica y tiene la disposición legal para dar en arrendamiento el inmueble comercial consistente en terreno de 480 m2 y construcción de 250 m2 ubicado en calle Pino Suarez esq. Con Elías Calles núm. 75 Col Centro de esta Ciudad de Hermosillo Sonora

II.2.- Que dicho inmueble forma parte de una superficie mayor cuya adquisición consta en la Escritura Publica número 30341, Volumen 420, otorgada ante la Fe de Notario Público número 28, Lic. Salvador Corral Martinez e inscrita en la Oficina Local de Registro de la Propiedad de esta ciudad, en la Sección Registro Inmobiliario, Libro uno, bajo número 410774, col 25394, de fecha 9 de Septiembre de 2010.

II.3.- Que el inmueble objeto del presente instrumento cuenta con uso de suelo comercial, se encuentra libre de ocupación, al corriente en el pago de sus contribuciones y demás cuotas que le correspondan, por lo que no existe adeudo de servicios que perjudique a LA ARRENDATARIA en sus trámites para poder usarlo en los términos autorizados en la presente contratación.

II.4.- Que el Local Comercial se encuentra equipado con Aire Acondicionado de 5 toneladas en planta alta y con 2 Aires Acondicionados de 4 Toneladas en planta baja. Cuenta además con 15 cajones de estacionamiento para su disposición ubicados 5 del lado Norte y 10 del lado Sur.

II.5.- Que se encuentra debidamente inscrita ante las autoridades hacendarias como arrendador y en consecuencia, autorizada para extender recibos de arrendamiento para efectos fiscales, señalando que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número PODL 670916 I48

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

II.6.- Que se encuentra al corriente en los pagos fiscales en cumplimiento de las obligaciones fiscales como establece el Código Fiscal del Estado de Sonora, en el entendido de que de no ser así, no se me podrá adjudicar Contrato alguno.

II.7.- Que para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en calle Aldama número 27, colonia San Benito de esta ciudad de Hermosillo, Sonora.

III.- "EL COPROPIETARIO" declara que:

III.1.- Que es legítimo propietario de una finca urbana ubicada en calle Pino Suárez esquina con Elías Calles número 75, colonia Centro de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, con superficie de 480 metros cuadrados y 250 metros cuadros de construcción, propio para destinarse a oficinas de la Unidad de Transparencia y Control de Capital, del Instituto, lo que acredita con Escritura Pública número 30,341, volumen 420, de fecha 11 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe del Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez, titular de la Notaría Pública número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el número 410,774 volumen 25,394, Libro 01, de fecha 9 de septiembre de 2010.

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

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.1.** de este instrumento, haciendo constar que se encuentra equipado con un aire acondicionado de 5 toneladas, en planta alta y dos aires acondicionados de 4 toneladas en la planta baja.

SEGUNDA.- Las partes convienen **que "EL ARRENDATARIO"** pagará por concepto de renta mensual por el arrendamiento del inmueble, las cantidades que se indican en el siguiente cuadro, en el cual incluye, 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 al **"EL ARRENDATARIO"**:

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA ISSSTESON Blvd. Hidalgo No. 16 HERMOSILLO, SONORA

ISSSTESON

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

	MONTO	MONTO CON LETRA
IMPORTE	$58,742.06	CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 06/100 M.N.
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	$9,398.73	NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 73/100 M.N.
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	$5,874.21	CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 21/100 M.N.
IMPORTE MENSUAL	$62,266.59	SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 59/100 M.N.
IMPORTE ANUAL	$747,199.05	SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS 05/100 M.N.

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 cinco 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 **C. LUIS ENRIQUE PORCHAS DURAZO**., abierta bajo número **190-02035-001-0,** en la sucursal de la Institución **BANREGIO**, Sucursal 190, Hermosillo Morelos, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, México, con la **CLABE 058760000002457574**, a su nombre.

CUARTA. Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso de **OFICINAS DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y CONTROL DE CALIDAD,** 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 2019, para concluir el día 31 de diciembre de 2020; 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 daño 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 CINCO 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 designa al C. Mario Alejandro Pulido Sau, Coordinador de Servicios Generales, como Administrador 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

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

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 cuadriplicado para constancia, en la ciudad de Hermosillo, Sonora el día 01 de enero de 2020.

"EL ARRENDATARIO"

LIC.JOSE EDUARDO GONZALEZ MADRID
REPRESENTANTE DE ISSSTESON

"EL ARRENDADOR"

C. LUIS ENRIQUE PORCHAS DURAZO
PROPIETARIO

"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

C. MARIO ALEJANDRO PULIDO SAU
COORDINADOR DE SERVICIOS GENERALES ISSSTESON.

"EL COPROPIETARIO"

JORGE LUIS PORCHAS SANTELIZ
"CEDENTE DE DERECHOS"

TESTIGO

TESTIGO

Doris Frayjo

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO ISSSTESON SONORA Módulo No.16 HERMOSILLO, SONORA