



**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, SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDATARIO”; POR LA OTRA PARTE, LA CIUDADANA MARÍA RUBÍ DEL VALLE OROS, EN SU DOBLE CARÁCTER A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA PARTE LAS CIUDADANAS, MARÍA DEL CARMEN OROS LEÓN Y PERLA MARÍA DEL VALLE OROS EN SU CARÁCTER DE COPROPIETARIAS A QUIEN SE LES DENOMINARA “LAS COPROPIETARIAS”, 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 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 para realizar y celebrar toda clase de Actos y Contratos que requiera el servicio y sus funciones.

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

I.4.- Que tiene establecido su domicilio oficial en Boulevard Hidalgo No. 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 es su deseo contratar los servicios de arrendamiento ofrecidos por “EL ARRENDADOR”, mismo que más adelante se detallan.

I.6.- 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.





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

II.- “EL ARRENDADOR”, por su propio derecho y como apoderada general declara que:

II.1.- Que “**LA ARRENDADORA**”, acreditando su identidad la ciudadana **MARÍA RUBÍ DEL VALLE OROS**, con copia de su credencial para votar, emitida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 0132128758849, es legítima propietaria del inmueble que se encuentra ubicado en calle Francisco Eusebio Kino No. 100 del municipio de Magdalena de Kino, Sonora, con una superficie de 1260 metros cuadrados, como lo acredita con Escritura Pública número 5875, del Libro 061, celebrada con fecha nueve de enero de dos mil trece, ante la fe del Licenciado Francisco Alfonso Corella Zamudio, Titular de la Notaría Pública número 8, con ejercicio y residencia en la localidad de Magdalena de Kino, Sonora, así como ser apoderada general, en los términos que constan mediante escrito, mediante el cual “**LAS COPROPIETARIAS**” **PERLA MARÍA DEL VALLE OROS Y MARÍA DEL CARMEN OROS LEÓN**, otorgaron Poder General para que celebre Contrato de arrendamiento, con el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, respecto de local comercial ubicado en Avenida Kino número 100, en la ciudad de Magdalena de Kino, Sonora; consistiendo con una superficie de 1260 metros cuadrados, de los cuales **195.54** metros cuadrados serán para destinarse como **Coordinación Médica, la cual contemplará espacios para: recepción, Área Administrativa, cuatro Consultorios Médicos, laboratorio, farmacia, cajones de estacionamiento y área verde en favor de ISSSTESON.**

Que a razón del escrito mencionado en líneas anteriores se encuentra facultada para disponer de las fracciones de terreno y construcciones que sobre ella se encuentran, objeto del presente instrumento ya que fue autorizada expresamente para darlo en arrendamiento.

II.2.- Que se encuentra debidamente inscrita 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 No. VAOR940526PJ2.

II.3.- 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 le podrá adjudicar Contrato alguno.

II.5- Para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en calle Padre Eusebio Kino número 100. Colonia Centro municipio de Magdalena de Kino, Sonora. Código Postal 84160.

III.- “**LAS COPROPIETARIAS**” declaran que:

III.1.- Las ciudadanas **PERLA MARÍA DEL VALLE OROS y MARÍA DEL CARMEN OROS LEÓN**, son legítimas propietarias del inmueble que se encuentra ubicado en calle Kino número 100, del municipio de Magdalena de Kino, Sonora, con una superficie de 1260 metros cuadrados, como lo acreditan con Escritura Pública número 5875, del Libro 061, celebrada con fecha nueve de enero de dos mil trece, ante la fe del Licenciado Francisco Alfonso Corella Zamudio, Titular de la Notaría Pública número 8, con ejercicio y residencia en la localidad de Magdalena de Kino, Sonora.



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

III.2.- Que ambas Copropietarias otorgaron Poder General para que la **C. MARÍA RUBÍ DEL VALLE OROS**, celebre Contrato de arrendamiento, con el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, respecto de local comercial ubicado en Avenida Kino número 100, en la ciudad de Magdalena de Kino, Sonora; consistiendo en una superficie de 1260 metros cuadrados, de los cuales 195.54 metros son objeto del presente Contrato mismos que se destinaran, para ser utilizados como **Coordinación Médica, contemplando espacios para: recepción, Área Administrativa, cuatro Consultorios Médicos, laboratorio, farmacia, cajones de estacionamiento y área verde a favor de ISSSTESON.**

Paula Del Valle

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 en arrendamiento el local comercial descrito en la declaración II.1 de este instrumento.

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”**:

María Rubí del Valle

	MONTO	MONTO CON LETRA
IMPORTE	\$17,199.00	DIECISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	\$2,751.84	DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS 84/100 M.N.
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	\$1,719.90	UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 90/100 M.N.
IMPORTE MENSUAL	\$18,230.94	DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS 94/100 M.N.
IMPORTE ANUAL	\$218,771.28	DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO PESOS 28/100 M.N.

Paula

TERCERA.- Las rentas le serán cubiertas a **“EL ARRENDADOR”** en el domicilio de **“EL ARRENDATARIO”** estipulado en la declaración II.5 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.



Paula



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

CUARTA.- Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso de **Farmacia, Consultorio Médico y Área Administrativa**, quedando autorizado **"EL ARRENDATARIO"** para colocar en el exterior del local, 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 DEL 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 la finca arrendada, 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, 3693, 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 caso de que lo hiciere, esto será causal de rescisión en los términos previstos en el artículo 2,770 del mismo ordenamiento legal.

OCTAVA.- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a conservar en buen estado de uso el local 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, luz, drenaje, etcétera, 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 C. Mario Alejandro Pulido Sau, Coordinador de Servicios Generales de ISSSTESON, como Administrador del Contrato.





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

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.

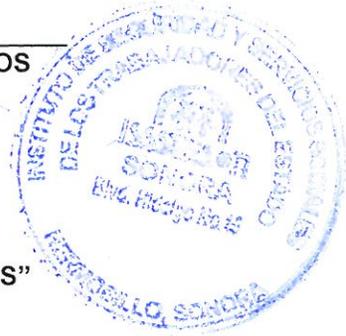
Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente instrumento, lo firman cuadruplicado para constancia, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, el día 01 de enero del 2020.

“EL ARRENDATARIO”

LIC. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ MADRID
Subdirector de Servicios Administrativos
de ISSSTESON.

“EL ARRENDADOR ”

MARÍA RUBÍ DEL VALLE OROS
APODERADA GENERAL



“LAS COPROPIETARIAS”

C. PERLA MARÍA DEL VALLE OROS

C. MARÍA DEL CARMEN OROS LEÓN.



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

“ADMINISTRADOR DEL CONTRATO”

C. MARIO ALEJANDRO PULIDO SAUC
Coordinador de Servicios Generales
ISSSTESON



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 EL LIC. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ MADRID Y EL ARRENDADOR” LA C. MARÍA RUBÍ DEL VALLE OROS, RESPECTO DE LOCAL COMERCIAL A UTILIZARSE COMO COORDINACIÓN MÉDICA (CONSULTORIO MÉDICO, FARMACIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS), EN EL MUNICIPIO DE MAGDALENA, ESTADO DE SONORA, CON VIGENCIA DEL DÍA 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.