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, SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y, POR LA OTRA PARTE, LA C. OLGA LIDIA HOYOS TOVAR, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORA ÚNICA DE LA EMPRESA "INOVADORA TURÍSTICA PUERTO PEÑASCO, S. A. DE C.V.", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", SUJETANDOSE EL PRESENTE ACUERDO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

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

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 **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.

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.

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

II.1.- Que su representada es una Sociedad constituida de conformidad a las Leyes de México.

II.2.- Que en su carácter de administradora única, cuenta con plenas facultades legales para celebrar el presente acto, en representación de dicha empresa mercantil, mismas facultades que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

II.3.- Que acredita la legal existencia de dicha persona moral, el carácter y las facultades con que se ostenta con el primer testimonio de la escritura pública número 5,371, volúmen 92, de fecha 05 de mayo del año 2004, otorgada ante la fe de Licenciado Osvaldo René Ortega Félix, Notario Público Titular de la Notaría número 42, con ejercicio y residencia en Puerto Peñasco, Sonora, e inscrita ante el registro público de la propiedad y de comercio de esa ciudad, bajo el número 1887, volúmen 117, sección comercio, libro uno, de fecha 29 de marzo de 2005, relativa a la constitución de la empresa mercantil denominada "Inovadora Turística Puerto Peñasco", Sociedad Anónima de Capital Variable.

II.4.- Que su representada es legítima propietaria, en plena posesión y dominio del inmueble identificado como: Lote de terreno marcado con el número cuatro (4), manzana sesenta y cuatro (64), región tercera (III), en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, mismo que cuenta con una superficie total de ochocientos setenta y cinco metros cuadrados (875.00 M2), con las siguientes medidas y colindancias: al norte en treinta y cinco metros (35.00 M) con calle Sonora; al sur en treinta y cinco metros (35.00 M) con solar número tres (3); al este en veinticinco metros (25.00 M) con solar número ocho (8); y, al oeste en veinticinco metros (25.00 M) con Avenida San Luis; inmueble al que le corresponde la clave catastral número cero, tres, guión, ciento treinta y nueve, guión, cero, cero, ocho (03-139-008), ubicado en Avenida San Luis, esquina con calle Sonora, consistente en siete (7) locales comerciales, de reciente construcción.

II.5.- 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 **ITP041006 UE3.**

II.6.- Para los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en Av. Nayarit número 83, entre Boulevard Fremont e Ignacio Ramírez, colonia Las Conchas, Código Postal 83554, en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora.

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 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 de local comercial ubicado en Lote de terreno marcado con el número cuatro (4), manzana sesenta y cuatro (64), región tercera (III), en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, la cantidad de **$55,323.45 pesos Moneda Nacional (Son: Cincuenta y cinco mil trescientos veintitrés pesos 45/100 Moneda Nacional), más el Impuesto al Valor Agregado, a razón de 16%,** 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".**

	MONTO MENSUAL	CANTIDAD
IMPORTE	$55,323.45 pesos Moneda Nacional	Son: Cincuenta y cinco mil trescientos veintitrés pesos 45/100 Moneda Nacional
16 % IVA*	$8,851.75 pesos Moneda Nacional	Son: Ocho mil ochocientos cincuenta y un pesos 24/100 Moneda Nacional
TOTAL A PAGAR	$64,175.20 pesos Moneda Nacional	Son: Sesenta y un mil ciento diecinueve pesos 24/100 Moneda Nacional

**Impuesto al valor agregado*

**Impuesto Sobre la Renta*

TERCERA.- Las rentas le serán cubiertas a **"EL ARRENDADOR"** mediante depósito a la cuenta número 0174028678, CLABE 012779001740286787, a nombre de la arrendadora, en la institución bancaria BBVA BANCOMER, Sucursal 5120, Plaza Fremont, en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, y/o cualquier otra sucursal de dicha institución bancaria, 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, con atención a indicaciones previstas por la Nueva Ley de Contabilidad Gubernamental.

CUARTA.- Las partes convienen que el local dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso de **Módulo de Atención Médica (Consultorios), Farmacia, Coordinación Médica y Administrativa de ISSSTESON, en el Municipio de Puerto Peñasco, en el Estado de 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 2018**, 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 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 ADMNISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, se designa a Ing. Enrique Arturo Osio Romandía, Jefe de la Coordinación de Farmacia, dependiente de la Subdirección de Servicios Médicos, 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 dos de enero del año dos mil dieciocho.

"EL ARRENDATARIO"

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

"EL ARRENDADOR"

C. OLGA LIDIA HOYOS TOVAR

ING. ENRIQUE ARTURO OSIO ROMANDÍA
JEFE DE LA COORDINACIÓN DE FARMACIA
"ADMINISTRADOR DE 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 LEGAL MTRO. JOPSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL Y "EL ARRENDADOR" C. OLGA LIDIA HOYOS TOVAR, PARA LA RENTA DE LOCAL COMERCIAL A UTILIZARSE COMO MÓDULO DE ATENCIÓN MÉDICA (CONSULTORIOS), FARMACIA, COORDINACIÓN MÉDICA Y ADMINISTRATIVA DE ISSSTESON, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, EN EL ESTADO DE SONORA, CON VIGENCIA DEL DÍA 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.