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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE **ADA-926049950-021-2021**, A PRECIO FIJO Y TIEMPO DETERMINADO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **L.A.E. HECTOR RAFAEL RIVERA LIZARRAGA** EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE ISSSTESON, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"**, Y POR LA OTRA PARTE LA **C. CLARISA QUIROZ OROS,** A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA **"EL ARRENDADOR"**, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

I. 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 Tercera, de fecha 31 de diciembre de 1962.

II. 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 representado tiene personalidad para realizar y celebrar toda clase de actos y Contratos que requiera el servicio y sus funciones.

III. Que el L.A.E. HECTOR RAFAEL RIVERA LIZARRAGA, con nombramiento ODRH/NOM/0076/2020 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.

IV. Que los artículos 95 y 96 de la Ley número 38, publicada el día 31 de Diciembre de 1962 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, le confieren entre sus facultades como ente público la de celebrar toda clase de actos y Contratos.

V. Que la adjudicación objeto de este Contrato, se encuentra incluida en su programación anual y la correspondiente erogación está debidamente prevista en su Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2021.

VI. Que la contratación del bien inmueble será con recursos 100% Estatales a cargo de la partida 32201 Arrendamiento de Edificios.

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA
ISSSTESON
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Blvd. Hidalgo No. 15
HERMOSILLO, SONORA

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

VII. Que su Registro Federal de Contribuyentes es ISS630101488.

VIII. 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.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" declara:

I. Que la C. CLARISA QUIROZ OROS , es legítima propietaria 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, 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.

II. 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.

III. Que es una persona física mexicana y conviene que, cuando llegare a cambiar de nacionalidad, se seguirá considerando como tal por cuanto a este Contrato se refiere y a no invocar la protección de ningún Gobierno extranjero, bajo pena de perder en beneficio de la Nación Mexicana, todo derecho derivado de este contrato.

IV. Que se encuentra debidamente inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes número QUOC711223DI4.

V. Que tiene la capacidad y los elementos necesarios para arrendar el inmueble mencionado en la Cláusula Primera de este Contrato.

VI. Que conoce plenamente y se sujeta al contenido del Código Civil para el Estado de Sonora, Código Civil Federal y demás disposiciones jurídicas y aplicables al objeto del presente Contrato.

VII. Que me encuentro al corriente en los pagos fiscales en cumplimiento de las obligaciones fiscales como establece el Código Fiscal del Estado de Sonora, o bien, celebraré convenio con las autoridades respectivas.

VIII. Que tiene establecido su domicilio oficial en Calle Chihuahua número 2 sur, Código Postal 85287 en Bacobampo, Sonora, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este Contrato.

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA
ISSSTESON SONORA
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Blvd. Hidalgo No. 15
HERMOSILLO, SONORA.

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

EXPUESTO 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 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA, CODIGO CIVIL FEDERAL Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN LA CONTRATACIÓN, LA EJECUCIÓN Y EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, CON SUJECIÓN A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: "EL ARRENDADOR" conviene en dar y entregar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" y este acepta y recibe en arrendamiento el inmueble ubicado en Calle Chihuahua número 2 sur, en Bacobampo, Sonora, para destinarse a Local de Farmacia.

SEGUNDA.- MONTO TOTAL DEL CONTRATO: "EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar a "EL ARRENDADOR", por el arrendamiento del inmueble en mención, la cantidad mensual de $2,136.82 (Son: Dos mil ciento treinta y seis pesos 82/100 moneda nacional), Incluyendo el Impuesto al Valor Agregado a razón del 16% (IVA) y el Impuesto Sobre la Renta a razón del 10% (ISR).

Es necesario señalar que 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".

Asimismo, se aclara que el presente contrato tiene una vigencia de 12 meses, misma que abarca del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021, el cual tendrá un monto total de $25,641.80 (Son: Veinticinco mil seiscientos cuarenta y un pesos 80/100 moneda nacional), Incluyendo el Impuesto al Valor Agregado a razón del 16% (IVA) y el Impuesto Sobre la Renta a razón del 10% (ISR).

TERCERA.- FORMA DE PAGO: 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 de "EL ARRENDADOR".

CUARTA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: Las partes convienen que la vigencia del presente Contrato será del día 01 de enero de 2021 y concluir el día 31 de diciembre de 2021; 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.

QUINTA.- DEL USO Y GOCE: Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso de Local de Farmacia, 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.

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Blvd. Hidalgo No. 15
HERMOSILLO, SONORA

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

SÉXTA.- DE LAS MEJORAS: 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 inmueble, el arrendatario deberá obtener la autorización expresa y por escrito del arrendador.

SÉPTIMA.- EL SUBARRIENDO: "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.- DE LA CONSERVACION: "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar en buen estado de uso 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.- RESCICION DEL CONTRATO: 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.- TERMINACION ANTICIPADA: 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, alarmas y cualquier otro servicio público y/o privado que contrate, 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.- GARANTIAS: "EL ARRENDATARIO" se obliga a adquirir durante la vigencia del Contrato, un seguro de daños y responsabilidad civil, que proteja al inmueble, de cualquier tipo de daño o menoscabo que ocurra precisamente durante la vigencia de este Contrato y aún por aquel plazo que se extendiere esa ocupación, de conformidad con "EL ARRENDADOR". Este seguro será contratado en moneda nacional por el valor del inmueble 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.

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA
ISSSTESON
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Blvd. Hidalgo No. 15
HERMOSILLO, SONORA.

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

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 inmueble materia de Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LOS DAÑOS AL INMUEBLE: "EL ARRENDADOR" no será responsable total ni parcialmente de los daños que pudieran afectar a "EL ARRENDATARIO" por causa de robo, vandalismo o de cualquier hecho natural o del hombre que llegara a suceder durante la vigencia de este Contrato. "EL ARRENDATARIO", posesionario 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.- MODIFICACIONES AL CONTRATO: 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.

DECIMA CUARTA.- COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES: Las partes convienen en que intentaran resolver de común acuerdo aquellas situaciones no previstas en el presente Contrato, quedando entendido que las resoluciones que se adopten, deberán constar por escrito y firmadas por ambas partes.

DÉCIMA QUINTA.- CONTROVERSIAS: Si durante la vigencia del presente Contrato surgieren discrepancias previsibles, exclusivamente sobre problemas específicos de carácter técnico y/o administrativo, éstas serán resueltas de común acuerdo entre las partes, dejando constancia por escrito.

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA
ISSSTESON SONORA
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Blvd. Hidalgo No. 15
HERMOSILLO, SONORA.

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

DÉCIMA SEXTA.- DE LA ADMNISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, se designa al C.P. RAMON GUSTAVO GATTAS MONDACA, Coordinador de Servicios Generales, dependiente de la Subdirección de Servicios Administrativos, como Administrador del Contrato, durante el tiempo que dure el presente, debiendo dar seguimiento a lo estipulado en el clausulado y verificar su cumplimiento.

DECIMA SEPTIMA.- DE LA PROTECCIÓN DE LOS DATOS PERSONALES: Los datos personales de "EL ARRENDADOR" son protegidos de acuerdo a la Ley de Protección de datos personales en posesión de sujetos obligados del Estado de Sonora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 fracciones VI y VII; 19 y 20, salvo aquellos que por su propia naturaleza o por la relación con el Gobierno del Estado, deban ser públicos.

DECIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN: Para la correcta y debida interpretación y cumplimiento del presente Contrato, así como para todo lo no previsto expresamente en el presente Contrato, las partes acuerdan en someterse a la jurisdicción de los Tribunales competentes y leyes aplicables en la ciudad de Hermosillo, Sonora, renunciando al efecto a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa pudiese corresponderles.

Leído el presente contrato por las partes interesadas y enteradas de su contenido y fuerza legal, lo ratifican en todas y cada una de sus partes, firmándose en tres ejemplares, el día 01 de enero del año de 2021.

"EL ARRENDATARIO"

L.A.E. HECTOR RAFAEL RIVERA LIZARRAGA
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DE ISSSTESON

"EL ARRENDADOR"

Clarisa Quiroz

C. CLARISA QUIROZ OROS

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA
ISSSTESON SONORA
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Blvd. Hidalgo No. 15
HERMOSILLO, SONORA.

"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

C.P. RAMON GUSTAVO GATTAS MONDACA
COORDINADOR DE SERVICIOS GENERALES DE ISSSTESON