



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL **C. DR. GREGORIO LERMA ALAPIZCO**, EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA SUCESIÓN A BIENES DE LA C. ALEJANDRINA ALAPIZCO LÓPEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDADOR**”; Y POR LA OTRA PARTE, EL MAESTRO JOSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL **INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL ARRENDATARIO**”, AL TENOR DEL PRESENTE ACUERDO MUTUO DE VOLUNTADES, BAJO LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. “**EL ARRENDADOR**” por su propio derecho declara:

I.1. Que la C. ESPERANZA LERMA ALAPIZCO y el DR. GREGORIO LERMA ALAPIZCO, manifiestan que son albaceas de la SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE LA C. ALEJANDRINA ALAPIZCO LÓPEZ, y que en dicha sucesión forma parte del caudal hereditario un inmueble con superficie de 820 metros cuadrados (ochocientos veinte metros cuadrados), sito en la calle Sinaloa número 574 Norte, en la colonia Zona Norte, en la localidad de ciudad Obregón, Sonora, municipio de Cajeme, Sonora.

I.2. Que en su carácter de Albacea, cuenta con plenas facultades legales para celebrar el presente acto, en representación de los intereses de la junta de herederos, mismas facultades que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

I.3. Que el inmueble descrito anteriormente se encuentra libre de gravamen alguno.

I.4. Que para los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en calle Zacatecas número 524 entre Zaragoza y Niños Héroes, colonia Centro, Código Postal. 85000, en la localidad de ciudad Obregón, municipio de Cajeme, Sonora.

II. “**EL ARRENDATARIO**” declara por conducto de su representante:

II.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 mediante la Ley 38 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado número 53, Sección III, de fecha 31 de diciembre de 1962.

II.2. Que de conformidad con lo previsto en los artículos 95 y 96 fracción VI de la Ley 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.

II.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.

II.4. Que para los efectos del presente Instrumento, 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.5. Que su representado tiene como objeto social, entre otros, el de proporcionar servicio médico de oftalmología a sus derechohabientes.

II.6. Que conoce en todos sus términos y características el inmueble objeto del presente instrumento, mismo que reúne las características necesarias para la instalación de diversa infraestructura y de equipo relacionado con el objeto social o actividad comercial de su representado, con instalaciones propias para el funcionamiento de una clínica.

Declarando lo anterior, ambas partes se reconocen mutuamente la personalidad con que comparecen a la suscripción del presente instrumento, acuerdan su celebración y sujetan el presente acuerdo de voluntades a las siguientes:

CLÁUSULAS

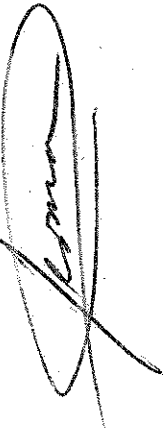
PRIMERA. "EL ARRENDADOR" conviene en dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble descrito en la declaración I.1 de este instrumento, mismo que contiene todos los servicios en completo estado higiénico, en óptimo estado de uso, tanto en su construcción como en las instalaciones eléctricas, y al efecto éste lo toma quien además recibe llave de la puerta principal de acceso al inmueble arrendado, quedando expresamente facultado "EL ARRENDATARIO" para cambiar la cerradura de entrada, sin necesidad de dar aviso o notificación de cualquier especie, a partir de la



firma del presente Contrato, manifestando su conformidad y que es el adecuado para el desarrollo de su objeto social.

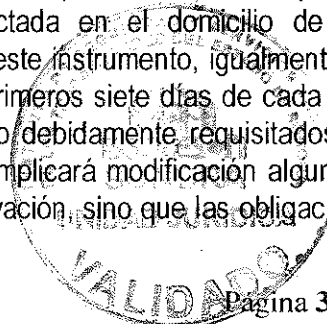
SEGUNDA. Las partes convienen en que **"EL ARRENDATARIO"** pagará por concepto de renta mensual por el arrendamiento del inmueble en mención la cantidad de **\$26,250.00 (Son: Veintiséis mil doscientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado, en cuyo importe no se 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"**.

	MONTO MENSUAL	CANTIDAD
IMPORTE	\$26,250.00 pesos 00/100 Moneda Nacional	Son: Veintiséis mil doscientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional
16 % IVA*	\$4,200.00 pesos 00/100 Moneda Nacional	Son: Cuatro mil doscientos pesos 00/100 Moneda Nacional
-105 ISR	\$2,625.00 pesos Moneda Nacional	Son: Dos mil seiscientos veinticinco pesos Moneda Nacional
IMPORTE TOTAL	\$27,825.00 pesos 00/100 moneda nacional	Son: Veintisiete mil ochocientos veinticinco pesos 00/100 Moneda Nacional



TERCERA. Queda expresamente pactado que el importe de la renta se incrementará automáticamente, en forma anual los meses de Enero del año que corresponda, de acuerdo a la variación que haya sufrido el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México por medio del Diario Oficial de la Federación respecto a los últimos doce meses inmediatos anteriores al mes en que deba realizarse el ajuste al precio de la renta.

CUARTA. Las rentas le serán cubiertas a **"EL ARRENDADOR"** mediante depósito a la cuenta número 6379113379 (SEIS TRES SIETE NUEVE UNO UNO TRES TRES SIETE NUEVE), o bien por transferencia electrónica a la cuenta CLABE 021767063791133794 (CERO DOS UNO SIETE SEIS SIETE CERO SEIS TRES SIETE NUEVE UNO UNO TRES TRES SIETE NUEVE CUATRO), a nombre de **GREGORIO LERMA ALAPIZCO**, en la institución bancaria HSBC, por mensualidades adelantadas, pagaderas dentro de los primeros siete días de cada mes, contra la presentación de los recibos de arrendamiento debidamente requisitados. O bien, se acuerda posible el caso en que **"EL ARRENDADOR"** se presente a cobrar la renta pactada en el domicilio de **"EL ARRENDATARIO"** estipulado en la declaración II.4 de este instrumento, igualmente por mensualidades adelantadas, pagaderas dentro de los primeros siete días de cada mes, contra la presentación de los recibos de arrendamiento debidamente requisitados. En este último supuesto, las partes acuerdan que ello no implicará modificación alguna de los términos del presente Contrato, ni mucho menos novación, sino que las obligaciones



de modo, monto, fecha y lugar de pago subsistirán en todos sus términos a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**.

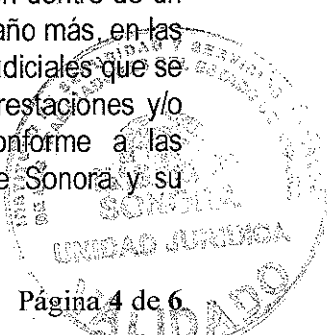
QUINTA. Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso como módulo de atención médica (consultorios) oficinas y Almacén de ISSSTESON, quedando autorizado **"EL ARRENDATARIO"** para colocar en el exterior del inmueble, los anuncios que resulten necesarios para hacer del conocimiento público dicha circunstancia.

SEXTA. Los servicios de Agua Potable y Energía Eléctrica, serán por cuenta exclusiva del arrendatario, incluyendo cualquier gasto que se requiera por tal concepto; así como todas las mejoras de cualquier género que se le hagan a la finca en arrendamiento, serán por cuenta exclusiva de este, y quedaran en beneficio de la misma finca sin costo alguno para el Arrendador. Cualquier mejora o modificación que se le haga al local Arrendado, **se requerirá la autorización expresa por escrito del Arrendador**, y el arrendatario como se indica, dejara en beneficio de la finca cualquier mejora que se verifique queda convenida igualmente que cualquier reparación o compostura que requiera la finca, la verificara el Arrendatario por su exclusiva cuenta, por lo que el Arrendador no será responsable por los daños que llegasen a ocasionarse por goteras de lluvia, ciclones, incendios o cualquier otro caso fortuito o de fuerza mayor tanto Ordinario como Extraordinario; por lo que el arrendatario, en su caso, asume su responsabilidad en la medida de su participación.

SÉPTIMA. Las partes convienen que la vigencia del presente Contrato será del día **01 DE ENERO DE 2017 para concluir el día 31 DE DICIEMBRE DE 2017**, sin perjuicio de que **"EL ARRENDATARIO"** lo pueda dar por concluido anticipadamente, en cualquier tiempo, sin responsabilidad alguna, previa la comunicación escrita que le haga a **"EL ARRENDADOR"** con quince días hábiles de anticipación, siempre y cuando se encuentre al día en el pago de las rentas, de lo contrario no podrá rescindir el contrato.

La falta de pago oportuno de las rentas, como cualquiera obligación que se estipula en el presente Contrato, será materia de rescisión y en lo previsto se estará a las disposiciones de la Legislación Civil vigente para el Estado de Sonora.

Así mismo, las partes acuerdan que si al término de este Contrato, **"EL ARRENDATARIO"** desea hacer una renovación del mismo, éste deberá dar aviso con treinta días hábiles de anticipación a **"EL ARRENDADOR"** y proceder a firmar un nuevo Contrato. Para el caso de que **"EL ARRENDADOR"** no diera contestación dentro de un término de cinco días naturales, este se renovará automáticamente por un año más, en las mismas condiciones del presente instrumento, no obstante las gestiones judiciales que se inicien para obtener la declaración de terminación del Contrato, contraprestaciones y/o compensaciones a las que haya lugar y entrega del inmueble conforme a las disposiciones que al respecto prevé el Código Civil para el Estado de Sonora y su Reglamento.



Por lo tanto los avisos y notificaciones que las partes requieran con motivo del presente Contrato, deberán realizarse por escrito y entregarse personalmente en los domicilios siguientes:

"EL ARRENDADOR" en calle Zacatecas número 524 entre calle Zaragoza y Niños Heroes, de la colonia Centro de Cd. Obregón, Sonora.

"EL ARRENDATARIO" en Boulevard Hidalgo número 15, Edificio ISSSTESON, colonia Centro, en la ciudad de Hermosillo, Sonora.

OCTAVA. "EL ARRENDATARIO" renuncia a los beneficios que otorga el contenido del artículo 2717 del Código Civil Vigente para el estado de Sonora, de tal suerte que la parte Arrendadora desde ahora podrá vender la finca objeto del presente Contrato, sin satisfacer el requisito de tanto o preferencia a que dicho precepto legal se refiere.

NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" renuncia a los beneficios contenidos en los Artículos 2763, 2766, y 2768 del citado Código Civil para el Estado de Sonora, consistentes en la renuncia expresa de la prórroga anual, y de la tacita reconducción.

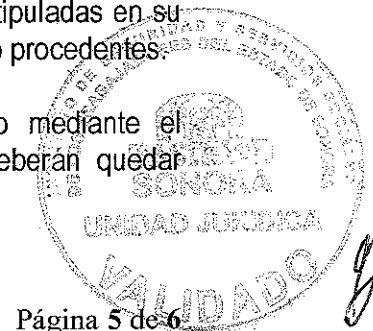
DÉCIMA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar y pagar en forma independiente de la renta mensual estipulada, el seguro de responsabilidad civil por siniestros que pudieran presentarse y cuya responsabilidad sea imputable al arrendatario.

DÉCIMA PRIMERA.- Convienen las partes contratantes de que al vencimiento del presente Contrato, .- **"EL ARRENDATARIO"** sigue en el disfrute y goce del inmueble objeto del arrendamiento, sin oposición del ARRENDADOR, pagara por concepto \$26,250.00 (veinte seis mil doscientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional.) mensuales mas el impuesto al valor agregado (IVA).

DÉCIMA SEGUNDA. "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, y en caso de que lo hiciera, esto será causal de rescisión en los términos previstos en el artículo 2770 del mismo ordenamiento legal.

DÉCIMA TERCERA. Los contratantes convienen en que el presente Contrato se rescindiré 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.

DÉCIMA CUARTA. 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 QUINTA. DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, se designa al Dr. Felipe Becerra Beltrán, Director del Hospital Adolfo López Mateos, como Administrador del Contrato.

DÉCIMA SÉXTA. 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 la jurisdicción de Tribunales jurisdiccionales con competencia en 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, manifiestan su conformidad con el mismo, ratificándolo en todos y cada uno de sus términos y lo firman por triplicado para constancia, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a dos de enero del año 2017.

"EL ARRENDATARIO"



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

"EL ARRENDADOR"



SRA. ESPERANZA LERMA ALAPIZCO
ALBACEA



DR. GREGORIO LERMA ALAPIZCO
ALBACEA

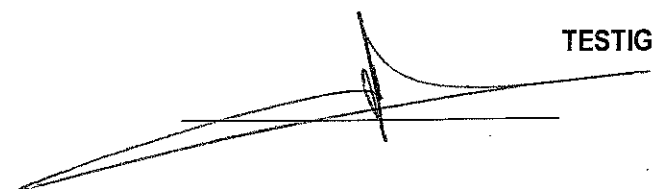
"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

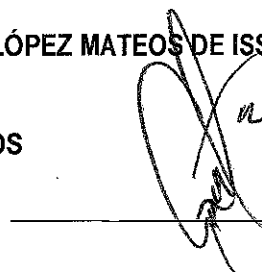


DR. FELIPE BECERRA BELTRÁN

DIRECTOR DEL HOSPITAL ADOLFO LÓPEZ MATEOS DE ISSSTESON

TESTIGOS





LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN FORMAN PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE ISSSTESON, REPRESENTADO POR EL MTRO. JOSÉ GABRIEL TAPIA, SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, EN SU CARÁCTER DE "EL ARRENDATARIO" Y "EL ARRENDADOR" REPRESENTADO POR LA SRA. ESPERANZA LERMA ALAPIZCO Y EL DR. GREGORIO LERMA ALAPIZCO, EN SU CARÁCTER DE ALABACEAS, CON UNA VIGENCIA DEL 01 DE ENERO DEL 2017 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.

