



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO POR EL SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS EL **MAESTRO JOSÉ GABRIEL TAPIA MONTIEL**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDATARIO**", Y POR LA OTRA, "SBS, ESTRATEGIA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" REPRESENTADO POR EL C. JESÚS ARNOLDO SUSARREY OSUNA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO, A QUIEN EN LOS SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDADOR**", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.



d) 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.

II.- Declara "EL ARRENDADOR", por conducto de su Representante:

- a) Que su representada es legítima propietaria de un terreno ubicado en la esquina sureste de la calle Obregón esquina con calle Rosales, sin número, de la colonia Centro, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, con una superficie total de 685.88 metros; propio para destinarse como **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS OFICIALES DE "EL ARRENDATARIO"**; lo que acredita con la Escritura Pública número 32,871, volumen 439, de fecha 29 de junio de 2011, otorgada ante el Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Público número 28, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción, el día 14 de septiembre de 2011, bajo el número de inscripción 428511, Sección registro inmobiliario, libro uno, volumen 28240.
- b) Ser una persona moral legalmente constituida de conformidad con la Legislación Mexicana, lo que se acredita con la Escritura Pública número 24,889, volumen 375, de fecha 20 de junio de 2005, otorgada ante el Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Público número 28, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción el día 20 de julio de 2005, bajo el número de inscripción 6368, volumen 295, de la sección registro de personas morales, así como Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 05 de abril de 2008, realizada ante el Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Público número 28, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción, el día 04 de junio de 2008, bajo el número de folio mercantil electrónico 7024*6 control interno 3*.
- c) Que su Representante 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 con la Escritura Pública número 24,889, volumen 375, de fecha 20 de junio de 2005, otorgada ante el Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Público número 28, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, que contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta jurisdicción el día 20 de julio de 2005, bajo el número de inscripción 6368, volumen 295, de la sección registro de personas morales masi como con Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 05 de abril de 2008, realizada ante el Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Público número 28, de esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro

Am

4

del

Y





Público de la Propiedad y del Comercio de esta jurisdicción, el día 04 de junio de 2008, bajo el número de folio mercantil electrónico 7024*6, control interno 3*.

- d) 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 SES050720239.
- e) Para los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en el Edificio Alonso, calle lateral al boulevard Manlio Fabio Beltrones número 1700, Sector Creston, ubicado en la Comisaria de San Carlos, Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora.

Declarado 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 de la ley de adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios relacionados con bienes muebles de la administración pública estatal, su reglamento y demás disposiciones legales que rigen la contratación, la ejecución y el cumplimiento del presente Contrato, con sujeción 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 inmueble descrito en la Declaración II. **Inciso a)** de este instrumento. -----

SEGUNDA. Las partes convienen en que "**EL ARRENDATARIO**" pagará por concepto de renta mensual por el arrendamiento del inmueble en mención la cantidad de \$10,500.00 Moneda Nacional (Son: Diez mil quinientos 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**". El cual se detalla: - -

	MONTO MENSUAL	CANTIDAD
IMPORTE	\$10,500.00 pesos Moneda Nacional	Son: Diez mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional
+16 % IVA	\$1,680 pesos Moneda Nacional	Son: Mil seiscientos ochenta pesos 38/100 Moneda Nacional
IMPORTE TOTAL	\$12,180 pesos Moneda Nacional	Son: Doce mil ciento ochenta pesos 00/100 Moneda Nacional

UNIDAD JURIDICA

VALIDADA



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 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.-----

CUARTA. Las partes convienen que el inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para uso de **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS OFICIALES DE "EL ARRENDATARIO"**, 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 2017, para concluir el día 31 de diciembre de 2017; 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 2,685, 2,693, 2,694 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 de "EL 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 hiciera, esto será causal de rescisión en los términos previstos en el artículo 2770, fracción III del mismo ordenamiento legal.-----

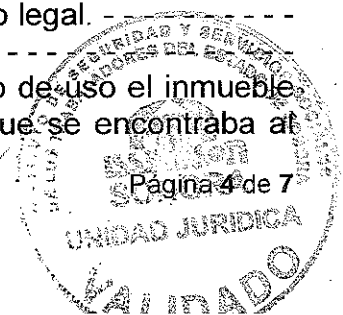
OCTAVA. "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar en buen estado de uso el inmueble materia del arrendamiento, y a dejarlo en las mismas condiciones en que se encontraba al

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature





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 extienda 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 tres 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 ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO: Para efectos de seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, se designa a la Licenciada María Fernanda Briseño Aguilar, Jefa del Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Subdirección de Servicios Generales, como Administradora 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 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, se firman por triplicado para constancia, en la ciudad de Hermosillo, Sonora el día 02 de enero de 2017. -----





"EL ARRENDATARIO"

"EL ARRENDADOR"

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

C. JESÚS ARNOLDO SUSARREY OSUNA
ADMINISTRADOR UNICO DE SBS, ESTRATEGIA, S.A. DE C.V.

LIC. MARÍA FERNANDA BRISEÑO AGUILAR
JEFA DE SERVICIOS GENERALES
"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

TESTIGO

TESTIGO

LAS FIRMAN QUE ANTECEDEN FORMAN PARTE DEL 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 Y POR LA OTRA PARTE, "SBS, ESTRATEGIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", REPRESENTADA POR EL CIUDADANO JESÚS ARNOLDO SUSARREY OSUNA, EN SU CARACTER DE ADMINISTRADOR UNICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", "ESTACIONAMIENTO VEHICULOS OFICIALES DE ISSSTESON", CON UNA VIGENCIA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

