

CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. BERNALDO EK PECH, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ESTATAL PARA LA EDUCACIÓN DE JÓVENES Y ADULTOS, REPRESENTADO POR LA LCDA. MARÍA CANDELARIA RAYGOZA ALCOCER, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL IEEA", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

1) Declara "EL ARRENDADOR":

- a) Que es propietario en pleno dominio del inmueble ubicado en: **Calle 1 de mayo, Manzana 022, predio 005, Zona 02, en Kantunilkin, municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, según título de propiedad no. 0855, de fecha 7 de agosto de 1992. Inscrito bajo el número 647, partida primera, a fojas 652, del tomo CIV, sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo. Misma copia que se adjunta a la presente para que surta los efectos legales a los que diera lugar.**
- b) Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo ya que es propietario del mismo.
- c) Que manifiesta **bajo protesta de decir verdad** que no desempeña empleo, cargo o comisión en la administración pública o en los poderes legislativo o judicial, ni en los organismos a los que la constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- d) Que con fecha **27 de octubre del 2008**, se dio de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes N° **EPBE-630407448**, y que el número de la Clave Catastral del inmueble, materia del presente Contrato, es el N° **5010202203**. Autorizando recibir los pagos en la cuenta de **Banco Azteca 2116380933508**, con número de **CLABE 127690013809335081**.
- e) A la fecha de firma del presente Contrato, el Inmueble se encuentra al corriente en el pago de impuestos, derechos y aprovechamientos en los términos de las leyes aplicables, así

CONTRATO N° IEAA/DAJ/002/2018.

como libre de todo gravamen o limitación de dominio y que no ha sido objeto de ninguna reclamación, demanda o juicio reivindicatorio o embargo de cualquier tercero que esté pendiente de resolución y que atente contra sus derechos de dar en arrendamiento el Inmueble. Asimismo, declara que no está en trámite de inscripción alguno ante dicho Registro que limite sus facultades de dominio sobre el Inmueble.

- f) Que es su voluntad conceder arrendamiento a "EL IEAA" el inmueble descrito en las declaraciones precedentes para lo que destine a oficinas y servicios anexos.
- g) Para efectos legales de este contrato señala como su domicilio el ubicado en la **calle Lázaro Cárdenas por Arsenio Balam, s/n, colonia Miguel Borge Martín, C. P. 77303, en Lázaro Cárdenas, Quintana Roo**, y cuenta con el correo electrónico **bernaldo_63@hotmail.com**.

2) Declara "EL IEAA":

- a) Que es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Quintana Roo, de interés público y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de diciembre de 1981 y reformado por Decreto publicado en el mismo medio oficial, el 17 de enero del año 2006.
- b) Que su representante legal la **LCDA. MARÍA CANDELARIA RAYGOZA ALCOCER**, en su carácter de **Directora General**, tiene facultades suficientes para obligarse en los términos y condiciones del presente contrato, y acredita su personalidad con el nombramiento a su favor de fecha **20 de junio del 2017**, expedido por el **C. P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ**, Gobernador del Estado De Quintana Roo, mismo que no le ha sido modificado ni removido. Sus atribuciones se derivan del Artículo 20, Fracciones I y XV del Decreto de reforma a que hace referencia la declaración anterior.
- c) Para el cumplimiento de sus funciones requiere tomar en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula primera del presente documento, para el efecto de la operación y funcionamiento de la **Coordinación de Zona 04 de "EL IEAA"**, en el municipio de **Lázaro Cárdenas**, Quintana Roo.

CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018.

- d) Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, cuenta con recursos disponibles suficientes, derivado de la aprobación del **Lic. Román Alejandro Valle Can**, en su carácter de **Director de Planeación y Seguimiento Operativo de "EL IEEA"**.
 - e) Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes **IEE-820101-SE6**.
 - f) Que para los efectos de este contrato señala como domicilio legal sus oficinas ubicadas en la Av. Independencia no. 294, entre calles Justo Sierra y Camelias, col. David Gustavo Gutiérrez Ruiz en esta Ciudad.
- 3) Declaran "LAS PARTES":
- a) Que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

Clausula Uno. Objeto del contrato.

"EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento el Inmueble ubicado en la **calle 1 de mayo, manzana 022, predio 005, zona 02, en Kantunilkin**, municipio de **Lázaro Cárdenas**, Quintana Roo, con una superficie rentable de aproximadamente **110 m2 (ciento diez metros cuadrados)** y cuenta con cajones de estacionamiento; y a su vez "EL IEEA" manifiesta su conformidad en tomar en arrendamiento el mismo de acuerdo con este contrato.

Clausula Dos. Entrega del inmueble:

"EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL IEEA" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido.

Clausula Tres. Uso del inmueble:

Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para oficinas de la **Coordinación de Zona 04** de "EL IEEA", en **Kantunilkin**, municipio de **Lázaro Cárdenas**, Quintana Roo.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones

Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo

Validación
Dirección de Asuntos Jurídicos

Página 3 de 9

CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018.

urgentes e indispensables. Mismo que deberá ingresar en el predio objeto del presente contrato con un representante de "EL IEEA".

"EL ARRENDADOR" autoriza a "EL IEEA" para permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que "EL ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

Clausula Cuatro. Conservación del inmueble:

"EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de **8 (ocho) días** después de recibido el aviso por escrito de "EL IEEA", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "EL IEEA" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

Clausula Cinco. Mejoras, adaptaciones y modificaciones:

"EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que "EL IEEA" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado. Para la realización de cualquier otra obra, "EL IEEA" se compromete a solicitar por escrito la aprobación de "EL ARRENDADOR".

"EL IEEA" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

Clausula Seis. Siniestros:

"LAS PARTES" no serán responsables de los daños y perjuicios que puedan ocasionar al Inmueble los sismos, incendios, inundaciones, y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto en los Artículos 2435, 2436 y 2483 Fracción VI, del Código Civil Federal y los aplicables en el Estado de Quintana Roo, dándose por terminada anticipadamente la vigencia de este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el Inmueble.

Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo

Validación
Dirección de Asuntos Jurídicos

Página 4 de 9



CONTRATO N° IEAA/DAJ/002/2018.

“LAS PARTES” manifiestan, que con el objeto de proteger respectivamente su patrimonio, queda bajo su más estricta responsabilidad el Aseguramiento del Inmueble, por conducto de “EL IEAA”. Los contenidos considerados como activo fijo de “EL IEAA”, lo estarán por conducto del mismo, en tal virtud se eximen recíprocamente de cualquier responsabilidad civil o penal por siniestros que causaren daños totales o parciales, de tipo material, personal o de cualquier otro tipo.

“LAS PARTES” convienen que si por cualquiera de las circunstancias antes mencionadas no se puede seguir utilizando el inmueble a que se refiere la cláusula primera, el contrato quedara rescindido sin necesidad de declaración judicial.

Para el caso de siniestros no imputables a “EL IEAA”, “EL ARRENDADOR” le autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de “EL IEAA” así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

Clausula Siete. Importe de la Renta.

“LAS PARTES” convienen como renta mensual base del presente contrato de arrendamiento, la cantidad de \$6,000.00 (Son: seis mil pesos 00/100 M. N.), más el 16% del I. V. A. \$960.00 (Son: novecientos sesenta pesos 00/100 M. N.), dando un monto de \$6,960.00 (Son: seis mil novecientos sesenta pesos 00/100 M. N.), menos el 10% de retención \$696.00 (son: seiscientos pesos 00/100 M. N.), dando un importe total de \$6,264.00 (son: seis mil doscientos sesenta pesos 00/100 M. N.).

Asimismo, convienen que “EL ARRENDADOR” deberá pagar el Impuesto Predial, el Impuesto Sobre la Renta, y cualquier otro impuesto que tenga la obligación legal de pagar por las rentas cobradas durante la vigencia del presente Contrato y cualquier prórroga que pudiera darse del mismo.

“LAS PARTES” convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta, podrá ser inferior a un año.

Clausula Ocho. Vigencia del contrato.

Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo

Validación
Dirección de Asuntos Jurídicos

Página 5 de 9



CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018.

La vigencia de este Contrato será del día **1 de enero** al **31 de diciembre** del año **2018**, su vencimiento no se considerará voluntario, estando de acuerdo **"LAS PARTES"** en sujetarse a los términos expuestos en la Cláusula **Siete** del presente contrato. Pudiendo renovar el contrato dentro de los siguientes **30 (treinta) días** del año siguiente, con un incremento del 6.5% anual.

En caso de que **"EL IEEA"** realice inversiones para mejoras, adaptaciones e instalaciones especiales en el Inmueble arrendado, la duración del contrato deberá ser suficiente para amortizar las inversiones efectuadas y convenirse que dicho plazo, será forzoso para **"EL ARRENDADOR"** y voluntario para **"EL IEEA"**.

En caso de que al término de la vigencia del contrato, **"LAS PARTES"** convengan la continuidad en la ocupación del Inmueble objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine, conforme a los mecanismos previstos en los artículos 38 o 40 del *Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para El Arrendamiento de Inmuebles, por parte de las Dependencias de la Administración Pública Federal, en su Carácter de Arrendatarias.*

Clausula Nueve. Forma de pago:

La renta se pagará en mensualidades vencidas, en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, haciendo transferencias bancarias en la cuenta fiscal de **"EL ARRENDADOR"**, del **Banco Azteca**, número de cuenta **21161380933508** y clabe interbancaria **127690013809335081**, entregando su correspondiente factura fiscal recibo correspondiente, cada día **25** de mes para su procesamiento correspondiente. Enviando la factura al correo electrónico **rvalle@inea.gob.mx**, **qroo_juridico@inea.gob.mx** y **qroo_admin@inea.gob.mx**.

El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contado a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

Clausula Diez. Pago de servicios y cuotas del Inmueble:

Será por cuenta de **"EL IEEA"** el pago de los gastos que se originen por concepto de agua, energía eléctrica y vigilancia del inmueble. En los casos de que **"EL IEEA"**, realice los pagos por otros servicios, será previo convenio por escrito entre **"LAS PARTES"**.

Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo

Validación
Dirección de Asesorías Jurídicas

Página 6 de 9



CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018.

Clausula Once. Prohibición de cesión de derechos y obligaciones.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no ceder en forma parcial ni total, en favor de cualquier otra persona física o moral, los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato, y sólo podrá ceder los derechos de cobro, previa autorización expresa y por escrito de "EL IEEA".

Clausula Doce. Subsistencia del contrato:

Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que "EL ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

Clausula Trece. Rescisión del contrato:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que si haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con **30 (treinta) días** de anticipación.

Clausula Catorce. Pago en caso de terminación o rescisión:

A la terminación o rescisión de este contrato, "EL IEEA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda, hasta el día en que se verifique la desocupación.

Clausula Quince. Devolución del inmueble:

Al terminar la vigencia del presente Contrato, "EL IEEA" devolverá el inmueble a "EL ARRENDADOR" con el deterioro causado por el transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el Inmueble, en cuyo caso "EL IEEA" se obliga a realizar las obras de remodelación necesarias o a la indemnización correspondiente, conforme al dictamen de peritos que, para el efecto, determinen "LAS PARTES".

Si "EL ARRENDADOR" es quien desea la desocupación, el aviso deberá darlo con **2 (dos) meses** de anticipación, y si es "EL IEEA", dicho aviso deberá darlo con **1 (un) mes** de anticipación.

Clausula Dieciséis. Terminación anticipada del contrato.

Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo

Validación
Dirección de Asuntos Jurídicos

Página 7 de 9

CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018.

“EL IEEA” podrá en cualquier tiempo dar por terminada anticipadamente la relación contractual que se formaliza en este acto, en cualquier tiempo por convenir así a sus intereses y funciones; o si concurren causas de fuerza mayor o caso fortuito; en el caso de “EL IEEA”, también por razones de interés general o cuando la Secretaría de la Contraloría del Estado de Quintana Roo, determine la nulidad parcial o total de los actos que dieron origen al contrato, lo que bastará le sea comunicado por escrito a “EL ARRENDADOR” con **5 (cinco) días naturales** posteriores al hecho.

Clausula Diecisiete. Conclusión de la vigencia:

Las partes convienen que a la conclusión de la vigencia del presente contrato “EL ARRENDADOR” se obliga a dar derecho de preferencia a “EL IEEA” para la renovación de la vigencia por el mismo periodo o más.

Clausula Dieciocho. Disposiciones legales aplicables:

“LAS PARTES” convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo.

Clausula Diecinueve. Jurisdicción e interpretación:

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, “LAS PARTES” se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la ciudad de **Chetumal**, Quintana Roo. Por lo tanto “EL ARRENDADOR” renuncia al fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro.

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

- 1) “EL ARRENDADOR”, el ubicado en la **calle Lázaro Cárdenas** por **Arsenio Balam, s/n, colonia Miguel Borge Martín, C. P. 77303**, en **Lázaro Cárdenas**, Quintana Roo; y cuenta con el correo electrónico **bernaldo_63@hotmail.com**.
- 2) “EL IEEA”, el ubicado en sus oficinas públicas ubicadas en la Av. Independencia no. 294 entre calles Justo Sierra y Camelias, col. David Gustavo Gutiérrez Ruiz en esta Ciudad de Chetumal, Quintana Roo y cuenta con los siguientes correos electrónicos para

Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo

Validación
Dirección de Asuntos Jurídicos

Página 8 de 9

CONTRATO N° IEEA/DAJ/002/2018

recibir notificaciones: **rvalle@inea.gov.mx,**
groo_juridico@inea.gov.mx y groo_admin@inea.gov.mx.

El presente contrato de arrendamiento se firma en **cuatro ejemplares**, en la Ciudad de **Chetumal**, Quintana Roo, a los **01** días del mes de **enero** del **2018**.

FIRMAS:

POR "EL ARRENDADOR":



C. BERNALDO EK PECH.

POR "EL ARRENDATARIO":



LCDA. MARÍA CANDELARIA
RAYGOZA ALCOCER.
DIRECTORA GENERAL DEL IEEA.

TESTIGOS:



C. GUADALUPE DESÍREE
PASTRANA SÁNCHEZ.
DIRECTORA DE ADMÓN. Y
FINANZAS DEL IEEA.



C. GLADYS GABER PENICHE.
JEFA DEL DEPTO. DE REC. MAT.
DEL IEEA.

La validación jurídica del presente contrato de arrendamiento, establece la certeza de que en su formulación, se siguieron las reglas legales aplicables, sin prejuzgar de la suficiencia presupuestal para su operación.

Esta hoja de firmas pertenece al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** con vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre del 2018, celebrado entre el **INSTITUTO ESTATAL PARA LA EDUCACIÓN DE JÓVENES Y ADULTOS** y el **C. BERNALDO EK PECH**.



Validación
Dirección de Planeación y Seguimiento
Operativo



Validación
Dirección de Asuntos Jurídicos

Página 9 de 9