

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el C. EFREN ALBERTO ALCALA SOSA, 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 del Estado de Quintana Roo, representado por el C. PROFR. FRANCISCO JAVIER NOVELO ORDOÑEZ en su carácter de Director General del Instituto, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL ARRENDATARIO", al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes:



## DECLARACIONES

### I. Declara "EL ARRENDADOR":

- a) Que es "Comprador Prominente" del inmueble ubicado en: AV. ALVARO OBREGON No. 253, ESQUINA CON FRANCISCO I. MADERO, COLONIA CENTRO de esta ciudad de Chetumal, Quintana Roo, según se acredita con el Contrato de Promesa de Venta celebrado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social y los C. C. Glori Nelly, Ernesto y Efrén Alcalá Sosa firmado el día 07 de Octubre de 1999.
- b) Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble, objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
- c) Que tiene el Registro Federal de Contribuyentes número AASE-660618-4W6.
- d) Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público.

### II. Declara "EL ARRENDATARIO":

- 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 fecha 15 de Diciembre de 1981 y reformado por decreto publicado en el mismo medio oficial, el 17 de Enero del año 2006.
- b) Que el Director General, el PROFR. FRANCISCO JAVIER NOVELO ORDOÑEZ acredita su personalidad con el nombramiento a su favor de fecha 12 de Mayo de 2011, expedido por el LIC. ROBERTO BORGE ANGULO, Gobernador del Estado de Quintana Roo, mismo que no le ha sido modificado ni removido y conforme al artículo 20, fracciones I y XV del decreto de reforma a que hace referencia la declaración anterior, está facultado para celebrar el presente documento jurídico.

000131

c) Que señala como su 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, con R.F.C. IEE-820101-SE6.



### III Declaran "LAS PARTES "

Que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes cláusulas:

#### CLÁUSULAS

000130

**Primera.- LOCALIZACIÓN:** "EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a "EL ARRENDATARIO" la planta alta del inmueble ubicado en: AVE. ALVARO OBREGON NO. 253, COL. CENTRO de esta ciudad, con una superficie rentable de 561.09 m<sup>2</sup>, con clave catastral 1010102001.

**Segunda.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL ARRENDATARIO" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido.

**Tercera.- USO DEL INMUEBLE:** Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará como Oficina del Sindicato Nacional de los Trabajadores para la Educación de los Adultos (SNTEA), "EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

"EL ARRENDADOR" autorizará a "EL ARRENDATARIO" 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 de este concepto.

**Cuarta.- 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 ocho días después de recibido el aviso por escrito de "EL ARRENDATARIO", ésta quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

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



**Quinta.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:** “EL ARRENDADOR” expresa su conformidad para que “EL ARRENDATARIO” lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que requiera el inmueble arrendado. Para la realización de cualquier otra obra “EL ARRENDATARIO” se compromete a solicitar por escrito la aprobación de “EL ARRENDADOR”.

“EL ARRENDATARIO” 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”.

**Sexta.- SINIESTROS:** “EL ARRENDATARIO” no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los Artículos 2698 y 2700, y demás relativos del Libro Tercero, Título Séptimo, Capítulo III del Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo.

Para el caso de siniestros no imputables a “EL ARRENDATARIO”, “EL ARRENDADOR” lo 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 ARRENDATARIO” así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueden seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

**Séptima.- IMPORTE DE LA RENTA:** Con base a la autorización correspondiente, “EL ARRENDATARIO” conviene el monto a pagar a “EL ARRENDADOR”, por concepto de renta mensual es la cantidad de \$ 6,000.00 (SON SEIS MIL PESOS 00/100. M.N.) mas el 16% de I.V.A. \$ 960.00 (SON NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) menos el 10% de retención \$ 600.00 (SON SEISCIENTOS PESOS 00/100 M. N.), haciendo un total neto de \$ 6,360.00 (SON SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M. N.) correspondiente al importe líquido.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
000120

Las partes convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior o superior a un año.



**Octava.- FORMA DE PAGO:** La renta se pagara en mensualidades vencidas, en la Tesorería del Instituto ubicada en: AV. INDEPENDENCIA No. 294, COLONIA DAVID GUSTAVO GUTIERREZ RUIZ de esta ciudad, entregando su recibo correspondiente, cada día 25 de mes.

El pago de la renta se deberá efectuar en un lapso no mayor a cinco días naturales contando a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

**Novena.- PAGO DE SERVICIOS:** Será por cuenta de "EL ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de luz, agua, teléfono y limpieza.

**Décima.- VIGENCIA DE CONTRATO:** La vigencia del presente contrato será a partir del día 01 de Enero al 31 de Diciembre de dos mil quince.

**Décima Primera.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:** Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que "EL ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

**Décima Segunda.- 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 treinta días de anticipación.

**Décima Tercera.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN:** A la terminación o rescisión de este contrato, "EL ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda, hasta el día en que se verifique la desocupación.

**Décima Cuarta.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:** "EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a "EL ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

*[Handwritten signature and scribbles]*

000123



**Décima Quinta.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:** Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones del Código Civil y el Código de Procedimientos civiles para el Estado de Quintana Roo.

**Décima Sexta.- 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.

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como sus domicilios: "EL ARRENDADOR", el ubicado en la **AV. INDEPENDENCIA No. 294** y "EL ARRENDATARIO", el ubicado en AV. INDEPENDENCIA No. 294 ambos de esta ciudad.

El presente contrato de arrendamiento se firma en tres ejemplares por ambas partes, destinándose a quien corresponda (el primero para "EL ARRENDADOR", el segundo para "EL ARRENDATARIO", el tercero para la DIRECCIÓN JURIDICA DEL INSTITUTO y el cuarto para el SINDICATO (SNTEA), en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo a los siete días del mes de Enero del año dos mil quince.

000127

**POR "EL ARRENDADOR"**

**POR "EL ARRENDATARIO"**

**C. EFREN ALBERTO ALCALA SOSA**

**PROFR. FRANCISCO JAVIER NOVELO ORDOÑEZ DIRECTOR GENERAL**

Esta hoja de firmas, forma parte del contrato de arrendamiento de fecha 07 de Enero de 2015, que celebran por una parte el Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos y la otra el C. Efrén Alberto Alcalá Sosa.

#  
7  
08  
u  
h  
Ou  
U  
#  
@