

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el C. REYNALDO VANEGAS MARIN, 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 PROFR. FRANCISCO JAVIER NOVELO ORDOÑEZ, quien ocupa el cargo 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 propietario del inmueble ubicado en: CALLE PLUTARCO ELIAS CALLES NO. 276, ESQUINA CON CALLE JOSÉ MARIA MORELOS de esta ciudad de Chetumal, Quintana Roo, con una superficie total de 672.00 m2, como se demuestra en la Escritura número 3,210 volumen LXXXVIII como hace constar el Lic. Oscar José Gutiérrez Flores, notario público número 1 de esta ciudad.
- 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 VAMR460107-H64.
- 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.

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

**Primera.- LOCALIZACIÓN:** "EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a "EL ARRENDATARIO" la planta baja del predio urbano ubicado en la CALLE PLUTARCO ELIAS CALLES NO. 276 ESQUINA CON JOSÉ MARIA MORELOS de esta ciudad de Chetumal, Quintana Roo, con una superficie rentable de 233.55 m2.

**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 **Oficinas de la Coordinación de Zona 01 del Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos del Estado de Quintana Roo**; se entrega en este acto el inmueble objeto de este CONTRATO al "EL ARRENDATARIO" quien manifiesta recibirlo a su entera satisfacción y en buenas condiciones para su objeto. "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.

**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", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"EL ARRENDADOR" responderá de los daños y perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO" por los efectos o vicios ocultos del inmueble.

**Quinta.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:** “EL ARRENDADOR” expresa su conformidad para que “EL ARRENDATARIO” elabore 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” se obliga a reparar o dejar en el estado en que se encontraba el inmueble, ya que con motivo de las instalaciones del aire acondicionado se rompieron partes de la pared (trabe), y de cualquier otra adaptación que se haga en el futuro, ya que de no solicitar la autorización debida será causa de rescisión de contrato sin responsabilidad para “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.

En 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 puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido en forma automática.

**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 la cantidad de: \$ 7,700.00 (SON SIETE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M. N.), más el 16% de I. V. A. \$ 1,232.00 (SON UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M. N.), menos el 10% de retención \$ 770.00 (Son setecientos setenta pesos 00/100 M. N.), haciendo un total de neto de \$ 8,162.00 (SON OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M. N.).

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

**Octava.- FORMA DE PAGO:** La renta se pagará en mensualidades vencidas, en la Tesorería del Instituto ubicada en: AV. INDEPENDENCIA No. 294, 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: Agua, Luz, teléfono y Limpieza.

**Décima.- VIGENCIA DE CONTRATO:** La vigencia del presente contrato será del 01 de Enero al día 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. El cambio de denominación deberá comprobarse con la documentación correspondiente.

**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.

Además de las ya mencionadas, son causas de rescisión del contrato las siguientes:

- a) La falta del pago puntual de la renta en los días establecidos.
- b) La falta del pago de una o más mensualidades de la renta.
- c) La falta de exhibición de la copia de los pagos de agua y energía eléctrica de cada mes.

**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.

**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 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 Chetumal, Quintana Roo.

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” y el tercero para la Coordinación 01), en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los siete días del mes de Enero del año dos mil quince.

**POR “EL ARRENDADOR”**

**SR. REYNALDO VANEGAS MARIN**

**POR “EL ARRENDATARIO”**

**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. Reynaldo Vanegas Marín.