

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el C. JOSE LUCIANO CANUL EUAN, 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 el señor FERNANDO JESUS BARBOSA VERA, propietario del inmueble ubicado en: Lote Número 2, de la Manzana 115, de la zona 01 (CALLE CONSTITUYENTES S/N ENTRE JACINTO CANEK Y SANTIAGO PACHECO CRUZ DE JOSE MARIA MORELOS, Q. R.), con superficie de 298 metros cuadrados, le ha dado un Poder Especial para Actos de Administración registrado en la Escritura Pública número tres mil cuatrocientos ochenta y nueve, volumen undécimo, tomo "D"; firmado ante el Notario Público número Treinta y uno el Lic. Enrique Arámbula Arámbula con fecha 17 de Marzo de 2011.

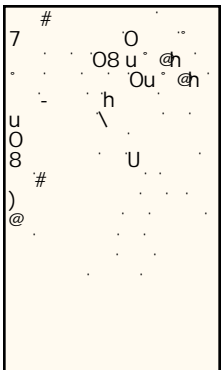
b) Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble, objeto del presente contrato ni para ocuparlo.

c) Que tiene el Registro Federal de Contribuyentes número CAEL-870623-SN9.

d) Que tiene su domicilio en colonia [REDACTED]  
[REDACTED]

e) 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.

e) 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.

## 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” el inmueble ubicado en: Lote Número 2, de la Manzana 115, de la zona 01 (CALLE CONSTITUYENTES S/N ENTRE JACINTO CANEK Y SANTIAGO PACHECO CRUZ DE JOSE MARIA MORELOS, Q. R.), con superficie rentable de 298 m<sup>2</sup>.

**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 05 en José María Morelos.** "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.

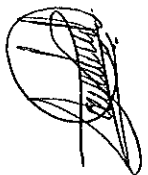
**Cuarta.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE:** "EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo, en un plazo de ocho 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 los 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:** En base a la autorización correspondiente, "EL ARRENDATARIO" conviene que el monto a pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual es la cantidad de \$ 3,555.58 (SON TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 58/100. M.N.), mas el 16% del I.V.A. \$ 568.89 (Son QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 89/100 M. N.) menos el 10% de retención \$ 355.56 (Son TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 56/100 M. N.) haciendo un total de \$ 3,768.91 (SON TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 91/100 M. N.).

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

**Octava.- FORMA DE PAGO:** La renta se pagará en mensualidades vencidas, en la Tesorería del Instituto ubicada en: Calle Vicente Guerrero S/N, 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 y teléfono.

**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.

**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 Chetumal, Quintana Roo.

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como sus domicilios: "EL ARRENDADOR", el ubicado en la [redacted], y "EL ARRENDATARIO", el ubicado en AV. INDEPENDENCIA NO. 294.

El presente contrato de arrendamiento se firma en tres ejemplares por ambas partes, destinándose a quien corresponda (la primera para "EL ARRENDADOR", la segunda para "EL ARRENDATARIO", la tercera para la COORDINACION DE ZONA 05), el en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo a los siete días del mes de Enero del año dos mil quince.

POR "EL ARRENDADOR"

C. JOSE LUCIANO CANUL EUAN

POR "EL ARRENDATARIO"

PROFR. FRANCISCO JAVIER  
NOVELO ORDÓÑEZ  
DIRECTOR GENERAL