

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el C. MARIO ANTONIO ELSNER ZALET A, 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 su hijo el C. LEONARDO ELSNER SANTAMARIA es propietario del inmueble ubicado en: AV. FRANCISCO I. MADERO No. 197-A de esta ciudad de Chetumal, Quintana Roo y que le ha dado un Poder General amplio, para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio registrado en la Escritura Pública número cinco mil veinte y dos, volumen vigésimo, tomo "B"; firmado ante el Notario Público número Dieciséis el Lic. Juan Ignacio Hernández Ornelas con fecha 29 de Junio 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 EEZM-470203-GDA y que el local tiene la clave catastral 01010110007000006.

d) Que tiene su domicilio en la Ave. Francisco I. Madero No. 197 de esta ciudad.

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 Abril 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.

e) 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, conforme lo establecen los artículos 2676 al 2685 del Código Civil vigente en el Estado; y para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

Primera.- LOCALIZACIÓN: "EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a "EL ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en AVE. FRANCISCO I. MADERO No. 197-A de esta ciudad de Chetumal, Quintana Roo.

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 el día 01 de Enero del año 2016.

Tercera.- USO Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE: Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará **únicamente** como **Almacén Central, en Chetumal Q. R.**

"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; y para tal efecto, convienen que dichas reparaciones no rebasen un término máximo de treinta días; en caso contrario, se autoriza al arrendatario a realizarlas, y deducir su costo del importe de las rentas posteriores; conforme lo establecen los artículos 2687 fracciones I y II y 2698 del Código Civil vigente en el Estado.



Cuarta.- 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 **deberá** retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

Quinta.- 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" deberá llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias para conservar el inmueble para el uso estipulado. **Dichas reparaciones no podrán rebasar un término máximo de treinta días; en caso contrario, se autoriza al arrendatario a realizarlas, y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.** Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

Sexta.- 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: \$ 40,487.50 (SON CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.) mas el 16% de I.V.A. \$ 6,478.00 (SON SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.) menos el 10% de retención \$ 4,048.75 (SON CUATRO MIL CUARENTA OCHO PESOS 75/100 M.N.), haciendo un total de \$ 42,916.75 (SON CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS 75/100 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 o superior a un año. Cada año posterior al contrato, podrá incrementarse la renta en un 5% mínimo o de acuerdo al índice inflacionario nacional, salvo pacto en contrario.

Séptima.- 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.

Octava.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de "EL ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de: Luz y Limpieza.

Novena.- VIGENCIA DE CONTRATO: La vigencia del presente contrato será a partir del 01 de Enero al 31 de Diciembre de dos mil dieciséis.

Décima.- 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 Primera.- 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 Segunda.- 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 Tercera.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: "EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a "EL ARRENDADOR"; **tal como lo recibió**, y con el deterioro natural causado por el uso; **conforme lo establece el artículo 2706 del Código invocado**, el día 31 de Diciembre de 2016.

Décima Cuarta.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones establecidas en los artículos 2687 al 2708 del Código Civil y **los relativos** al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo.



Décima Quinta.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN: Para la interpretación o cumplimiento de este contrato, así como todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales 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.

El presente contrato de arrendamiento se firma en dos ejemplares por ambas partes, destinándose a quien corresponda (el primero para "EL ARRENDADOR y el segundo para "EL ARRENDATARIO), en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los seis días del mes de Enero del año dos mil dieciséis.

POR "EL ARRENDADOR"



SR. MARIO ANTONIO ELSNER
ZALETA

POR "EL ARRENDATARIO"



PROFR. FRANCISCO JAVIER
NOVELO ORDOÑEZ
DIRECTOR GENERAL

Esta hoja de firmas pertenece al contrato de arrendamiento con vigencia del 01 de Enero al 31 Diciembre de 2016 celebrado entre el Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos del Estado de Quintana Roo y el C. Mario Antonio Elsner Zaleta.