

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el C. MANUEL ARTURO CAAMAL CASTRO, 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. LIC. RAFAEL QUINTANAR GONZÁLEZ 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 propietario del inmueble ubicado en: Av. Pedro Joaquín Coldwell número 1777 por calle 33 sur y 23 sur lote 18 manzana 07 fraccionamiento San Miguel II en Cozumel, Q. R., lo que acredita con lo registrado en el tomo I sección quinta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chetumal Quintana Roo bajo el número 45 a fojas 170 a 173, cédula catastral 4012100718.
- 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 CACM471227RI5, y cédula catastral 4012100718.
- 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 LIC. RAFAEL QUINTANAR GONZÁLEZ acredita su personalidad con el nombramiento a su favor de fecha 06 de octubre de 2016, expedido por el C.P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, 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” el inmueble ubicado en: Avenida Pedro Joaquín Coldwell 1777 por calle 33 sur y 23 sur lote 18 manzana 07, Fraccionamiento San Miguel II en la isla de Cozumel 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.

Tercera.- USO DEL INMUEBLE: Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará como **Oficinas de la Coordinación de Zona 06, Cozumel.** “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 el monto a pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual es la cantidad de: \$6,923.76 (seis mil novecientos veinte y tres pesos con 76/100 MN), más el 16% por concepto de impuesto al valor agregado \$1,107.80 (Un mil ciento siete pesos con 80/100 M.N), menos el 10% de retención \$ 692.38 (Seiscientos noventa y dos pesos con 38/100 M.N), haciendo un total de \$ 7,339.18 (Son siete mil trescientos treinta y nueve pesos 18/100 MN).

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.

Octava.- FORMA DE PAGO: La renta se pagará en mensualidades vencidas, en la Tesorería del Instituto ubicada en: Av. Pedro Joaquín Coldwell número 1777 por calle 33 sur y 23 sur lote 18 manzana 07 fraccionamiento San Miguel II en Cozumel, Q. R., 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 diecisiete.

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.

