

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL CIUDADANO ELEAZAR ELDAZ VILLANUEVA ANTONIO, 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, REPRESENTADO POR LA LICENCIADA MARÍA CANDELARIA RAYGOZA ALCOCER, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

1) DECLARA "EL ARRENDADOR":

- a) QUE "EL ARRENDADOR" CUENTA CON LAS FACULTADES ADMINISTRATIVAS PARA ASUNTOS JUDICIALES COMPRENDIENDO PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE DOMINIO, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 18054, VOLUMEN 65, TOMO "D" PROTOCOLIZADA POR EL LIC. ELMER ARTURO PAREDES QUINTANA, NOTARIO PÚBLICO SUPLENTE NÚMERO 16, EN CHETUMAL, QUINTANA ROO.
- b) QUE DICHAS FACULTADES LE OTORGAN EL PODER PARA ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EN: **AVENIDA VICENTE GUERRERO, No. 89, EN CHETUMAL, QUINTANA ROO, SEGÚN TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA, CON NÚMERO DE ACTA 317, VOLUMEN "A", TOMO XLIV DE FECHA 13 DE MARZO DE 2015, PROTOCOLIZADA POR EL LIC. MANUEL EMILIO GARCÍA FERRON, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 89 EN MOTUL, YUCATÁN. HE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO BAJO EL NÚMERO DE FOLIO 61668, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. MISMA COPIA QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE PARA QUE SURTA LOS EFECTOS LEGALES A LOS QUE DIERA LUGAR.**
- c) QUE NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NI PARA OCUPARLO YA QUE CUENTA CON LAS FACULTADES ADMINISTRATIVAS.
- d) SEÑALANDO BAJO FORMAL **PROMESA DE DECIR VERDAD**, QUE PREDIO SE ENCUENTRA TOTALMENTE LIBRE DE GRAVAMEN Y QUE NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA OTORGAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NI PARA OTORGAR LA POSESIÓN DERIVADA DEL CONTRATO PARA SU OCUPACIÓN, YA QUE CUENTA CON LAS FACULTADES ADMINISTRATIVAS Y QUE TIENE EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NÚMERO **CCV1103238Z2**, CON EL RÉGIMEN DE GENERAL DE LEY. MISMA COPIA QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE PARA QUE SURTA LOS EFECTOS LEGALES A LOS QUE DIERA LUGAR.
- e) QUE TIENE SU DOMICILIO PARTICULAR EN LA **CALLE JOSE SIUROB, NÚMERO 62, LOTE 10, ALTOS SANTA MARÍA INFONAVIT, C. P. 77014, EN**

CHETUMAL, QUINTANA ROO, Y CUENTA CON EL CORREO ELECTRÓNICO **eleazar.villanueva@hotmail.com**.

- f) QUE MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO DESEMPEÑA EMPLEO, CARGO O COMISIÓN EN EL SERVICIO PÚBLICO, NI SE ENCUENTRA INHABILITADA PARA EL SERVICIO PÚBLICO.

2) 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 LA **DIRECTORA GENERAL, LA LICENCIADA MARÍA CANDELARIA RAYGOZA ALCOCER**, ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL NOMBRAMIENTO A SU FAVOR DE FECHA **20 DE JUNIO DEL 2017**, 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 CONTRATO JURÍDICO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES Y SU OBJETO.
- 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, R. F. C. IEE-820101-SE6.

3) DECLARAN "LAS PARTES":

- a) DECLARA EL "**EL ARRENDADOR**" QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NO ES NI HA SIDO INSTRUMENTO, OBJETO O PRODUCTO DEL DELITO, QUE NO SE ADQUIRIÓ CON DINERO DEL CRIMEN Y QUE NO DEBERÁ SER UTILIZADO PARA FINES ILÍCITOS.
- b) QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, 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: AV. VICENTE GUERRERO, No. 89, EN 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.

TERCERA.- USO DEL INMUEBLE: LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL INMUEBLE ARRENDADO SE USARÁ COMO: **ALMACÉN Y/O BODEGA** PARA USO EXCLUSIVO DE "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, MISMO QUE DEBERÁ INGRESAR EN EL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO CON UN REPRESENTANTE DEL "EL ARRENDATARIO".

EN CASO CONTRARIO, "EL ARRENDADOR" SE RESERVA EL DERECHO DE RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO SIN RESPONSABILIDAD.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE: "EL ARRENDATARIO" 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 LAS PRACTICARÁ NOTIFICANDO AL "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDADOR" HARÁ ENTREGA DEL INMUEBLE GOZANDO DE LOS SERVICIOS DE LUZ Y AGUA, Y SERÁ ENTREGADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO EN LOS MISMOS TÉRMINOS.

"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 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.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA: CON 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: \$15,000.00 (SON: QUINCE MIL PESOS 00/100 M. N.), MAS EL 16% DEL I. V. A. \$2,400.00 (SON: DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M. N.), HACIENDO UN TOTAL DE UN IMPORTE DE: \$17,400.00 (SON: DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M. N.), CORRESPONDIENTE AL IMPORTE A PAGAR. LAS PARTES CONVIENEN QUE EN EL PERIODO OBJETO DEL CONTRATO, EL FRUTO CIVIL NO PODRÁ SER REVISADO.

OCTAVA.- QUE "EL ARRENDADOR" RECIBIRÁ LA CANTIDAD DE \$17,400.00 (SON: DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), POR CONCEPTO DE DEPOSITO, MISMO QUE CORRESPONDERÁ AL ÚLTIMO MES, QUE ABARCA DEL PRIMERO AL TREINTA Y UNO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

NOVENA.- SUBARRENDAMIENTO: "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ SUBARRENDAR, TRASPASAR, NI CEDER SIN CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE "EL ARRENDADOR" TODA O PARCIALMENTE PARTE DE LA SUPERFICIE ARRENDADA.

DÉCIMA.- FORMA DE PAGO: LA RENTA SE PAGARÁ EN MENSUALIDADES ADELANTADAS, HACIENDO TRANSFERENCIAS BANCARIAS EN LA CUENTA PERSONAL DE "EL ARRENDADOR", DEL BANCO SCOTIABANK, CON NÚMERO DE CUENTA 046064476961, CON CLABE INTERBANCARIA 044690046064769610, ENTREGANDO SU RECIBO FISCAL, CADA DÍA 20 DE MES PARA SU PROCESAMIENTO CORRESPONDIENTE. ENVIANDO LA FACTURA A LOS CORREOS ELECTRÓNICOS, qroo_juridico@inea.gob.mx y qroo_admin@inea.gob.mx.

EL PAGO DE LA RENTA SE DEBERÁ EFECTUAR EN UN LAPSO NO MAYOR A CINCO DÍAS NATURALES, A PARTIR DEL PRIMER DÍA HÁBIL DEL MES QUE CURSA.

DÉCIMA PRIMERA.- PAGO DE SERVICIOS: SERÁ POR CUENTA DE "EL ARRENDATARIO" EL PAGO DE LOS GASTOS QUE SE ORIGINEN POR CONCEPTO DE LUZ, AGUA Y LIMPIEZA. QUEDANDO A CARGO DE "EL ARRENDADOR" EL PAGO DE SUS CONTRIBUCIONES FISCALES RELACIONADAS CON EL BIEN OBJETO DEL CONTRATO.

DÉCIMA SEGUNDA.- VIGENCIA DE CONTRATO: LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ A PARTIR DEL DÍA 1º DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO AL 31 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE. PUDIENDO RENOVAR EL CONTRATO DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS DEL AÑO.

DÉCIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUBSISTIRÁ AÚN EN EL CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" CAMBIE SU DENOMINACIÓN O DE QUE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS OCUPANTES DEL INMUEBLE CAMBIEN DE ADSCRIPCIÓN.

DÉCIMA CUARTA.- 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 QUINTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN: A LA TERMINACIÓN O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO" DEBE CUBRIR LA RENTA COMPLETA DEL MES CORRESPONDIENTE.

DÉCIMA SEXTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A DEVOLVER EL INMUEBLE A "EL ARRENDADOR" CON EL DETERIORO NATURAL CAUSADO POR EL USO, AL DÍA 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2019.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CONCLUSIÓN DE LA VIGENCIA: LAS PARTES CONVIENEN QUE A LA CONCLUSIÓN DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A DAR DERECHO DE PREFERENCIA A "EL ARRENDATARIO" PARA LA RENOVACIÓN DE LA VIGENCIA POR EL MISMO PERIODO O MAS.

DÉCIMA OCTAVA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: LAS PARTES CONVIENEN QUE TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, SE REGISTRÁ POR LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

DÉCIMA NOVENA.- 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. 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 TRES EJEMPLARES POR AMBAS PARTES, DESTINÁNDOSE A QUIENES CORRESPONDA, EL PRIMERO PARA "EL ARRENDADOR", EL SEGUNDO PARA EL DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES DEL IEEA Y TERCERO PARA LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS DEL IEEA, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, EL DÍA 20 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

FIRMAS:

POR "EL ARRENDADOR":



C. ELEAZAR ELIDAD VILLANUEVA
ANTONIO.

POR "EL ARRENDATARIO":



LCDA. MARÍA CANDELARIA RAYGOZA
ALCOCER.
DIRECTORA GENERAL DEL IEEA.

TESTIGOS



LICDA. ALBA NELLY DELFIN CAMPOS.
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS DEL IEAA.



C. EDUARDO KARIM CEL PÉREZ.
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
RECURSOS MATERIALES DEL IEAA.

La validación jurídica del presente contrato de arrendamiento, establece la certeza de que en su formulación, se siguieron las reglas legales aplicables, sin prejuzgar de la suficiencia presupuestal para su operación.

Esta hoja de firmas pertenece al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** con vigencia del 1º de septiembre del 2018 al 31 de agosto del 2019, celebrado entre el **INSTITUTO ESTATAL PARA LA EDUCACIÓN DE JÓVENES Y ADULTOS** y el **C. ELEAZAR ELDAD VILLANUEVA ANTONIO**.