

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO POR EL MTRO. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS, SECRETARIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA, PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO Y DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS EDUCATIVOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDATARIO**" Y POR LA OTRA LA C. KARIME GUTIÉRREZ FLORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDADOR**", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I. DECLARA "**EL ARRENDATARIO**":

I.1.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIOS, DE ACUERDO A LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 1º DEL DECRETO QUE CREA LOS SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO NO. 40, SECCIÓN I, DE FECHA 18 DE MAYO DE 1992.

I.2.- QUE EL LIC. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS, SECRETARIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA, PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO Y DIRECTOR GENERAL DE LOS SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA, ACREDITA SU PERSONALIDAD Y ESTÁ FACULTADO PARA CELEBRAR CONTRATOS O CONVENIOS QUE REQUIERE EL SERVICIO EDUCATIVO DE CONFORMIDAD A LOS ARTÍCULOS 5º, FRACCIÓN I; 10, FRACCIÓN VI, RELATIVOS A LA FRACCIÓN DEL ANTES CITADO DECRETO; ARTÍCULOS 4º, FRACCIÓN I, Y 16 FRACCIÓN XIII DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LOS SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA.

I.3.- QUE REQUIERE ARRENDAR EL INMUEBLE DEL ARRENDADOR DESCRITO EN LA DECLARACIÓN II.1 DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y QUE UTILIZARÁ EL MISMO COMO ALMACÉN Y OFICINAS DE LOS SERVICIOS REGIONALES, CON LO CUAL PODRÁ DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES Y OBJETIVOS QUE TIENE A SU CARGO ESTE ORGANISMO DE ACUERDO AL PLAN ESTATAL DE EDUCACIÓN.

I.4.- QUE TIENE CONTEMPLADO EN SU PRESUPUESTO LA PARTIDA CORRESPONDIENTE PARA SUFRAGAR LOS GASTOS POR CONCEPTO DE RENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO **PROGRAMA 16 16 33 08 45 01 2 5 06 44 M011 N5 GF 1, PARTIDA 32201.**

I.5.- QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA UBICADO EN BLVD. LUIS DONALDO COLOSIO FINAL PONIENTE, COLONIA LAS QUINTAS, C.P. 83240, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO. SE ENCUENTRA REGISTRADO EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CON LA CLAVE **SEE-920518-J5A.**



II.- DECLARA "EL ARRENDADOR

II.1.- SER PROPIETARIO DEL INMUEBLE TIPO ALMACÉN Y OFICINA, UBICADO EN LOTE 10 (DIEZ), EL PARQUE INDUSTRIAL KINO, EN HERMOSILLO, SONORA, CON UNA SUPERFICIE DE 3,818.88 MTS², LO CUAL ACREDITA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 16,005, VOLÚMEN 19,642, DE FECHA 16 DE MAYO DE 2008, OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO LIC. RAFAEL GASTÉLUM SALAZAR, NOTARIO PÚBLICO No. 97, DE HERMOSILLO, SONORA, INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO BAJO NÚMERO 372,433, SECCIÓN I, VOLÚMEN 19,642 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2008.

II.2.- QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, BAJO CLAVE **GUFK-740927-RF8** Y QUE PARA CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, ENTREGA AL ARRENDATARIO EN ESTE ACTO, COPIA DE SU CORRESPONDIENTE CÉDULA DE INSCRIPCIÓN, Y SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES FISCALES EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLECE EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE SONORA.

II.3.- QUE TIENE ESTABLECIDO SU DOMICILIO EN CALLE FERRARA NO. 76 PONIENTE, LAS VILLAS RESIDENCIAL, EN LA CIUDAD DE AHOME, SINALOA, C.P. 81271, MISMO QUE SEÑALA PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO.

II.4.- QUE CONOCE EL CONTENIDO DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON BIENES MUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL, SU REGLAMENTO Y DEMÁS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LA MISMA.

II.5.- QUE NO SE ENCUENTRA EN EL SUPUESTO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN XVII DE LA LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO A **"EL ARRENDATARIO"** Y ÉSTE RECIBE EN EL MISMO CONCEPTO EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN II.1 DE ESTE CONTRATO, Y PARA TAL EFECTO SE AGREGA ANEXO 1 COMO PARTE INTEGRANTE DE ESTE, EL LISTADO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN, DONDE SE DESCRIBEN LOS MUEBLES, ACCESORIOS Y EQUIPOS CON LOS QUE CUENTA (SI ASÍ ES EL CASO). DE IGUAL MANERA FOTOGRAFÍAS QUE MUESTRAN EL ESTADO FÍSICO DE LOS MISMOS.

SEGUNDA: "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A ASEGURAR EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, BAJO LA COBERTURA DE RESPONSABILIDAD CIVIL A FAVOR DEL ARRENDADOR. DICHA PÓLIZA DEBERÁ PRESENTARLA AL ARRENDADOR AL MOMENTO DE TRAMITAR EL PAGO DEL PRIMER MES DE RENTA.



TERCERA: AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL MONTO MENSUAL DE LA RENTA SEA POR LA CANTIDAD DE **\$189,000.00** (SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUAL, MÁS EL 16% DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) POR **\$30,240.00** (SON: TREINTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.), MENOS LA RETENCIÓN POR PARTE DE SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA DEL 10% CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, POR LA CANTIDAD DE **\$18,900.00** (SON: DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.). **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A EXPEDIR A **"EL ARRENDATARIO"** EL RECIBO CORRESPONDIENTE, MISMO QUE DEBERÁ REUNIR LOS REQUISITOS FISCALES VIGENTES.

ÁREA CONSTRUIDA:	3,818.88 M ²
ESTACIONAMIENTO:	0 M ²
ÁREA TOTAL:	3,818.88 M ²

CUARTA: MONTO TOTAL DEL CONTRATO. **"EL ARRENDATARIO"** CUBRIRÁ A **"EL ARRENDADOR"**, POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO DESCRITO EN LA DECLARACIÓN II.1, LA CANTIDAD MENSUAL DE **\$219,240.00** (SON: DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. INCLUIDO. DANDO UN MONTO TOTAL DEL PRESENTE CONTRATO DE **\$2,630,880.00** (SON: DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. INCLUIDO.

QUINTA: EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO SERÁ UTILIZADO PARA OFICINAS Y ALMACÉN DE LOS SERVICIOS REGIONALES, DE SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA, HACIÉNDOSE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE, DESDE ESTE MOMENTO, DE LA ADMINISTRACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, GUARDA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE ARRENDADO, ASÍ COMO DEL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO Y LAS DEMÁS QUE ESTABLEZCA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA, PARA **"EL ARRENDATARIO"**.

SEXTA: "EL ARRENDADOR" DECLARA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE EL INMUEBLE A ARRENDAR CUENTA CON EL CORRESPONDIENTE PERMISO DE USO DE SUELO PARA SER DESTINADO A OFICINA; EN CASO DE INCUMPLIMIENTO A ESTE REQUISITO, PODRÁ SER CAUSAL DE RESCISIÓN DE CONTRATO.

SÉPTIMA: ASÍ MISMO **"EL ARRENDADOR"** Y **"EL ARRENDATARIO"**, BAJO SU MÁS ETRICTA RESPONSABILIDAD DEBERÁ OBSERVAR LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE PARA LA OPERACIÓN Y USO DEL INMUEBLE.

OCTAVA: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO SEA POR 12 MESES, A PARTIR DEL DÍA 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

NOVENA: AMBAS PARTES ACUERDAN QUE EN CASO DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO BASTARÁ QUE **"EL ARRENDATARIO"** LE NOTIFIQUE A **"EL ARRENDADOR"** SU DESEO DE RESCINDIR EL MISMO, CON 30 DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN.

DÉCIMA: LAS PARTES CONVIENEN, EN QUE SI AL TÉRMINO DEL PRESENTE CONTRATO, "**EL ARRENDATARIO**" DESEA CONTINUAR OCUPANDO EL LOCAL DE REFERENCIA, DE EXISTIR ALGÚN AUMENTO EN LA RENTA, ESTE NO PODRÁ SER SUPERIOR AL INCREMENTO DEL PORCENTAJE AUTORIZADO (SALARIOS MÍNIMOS, ÍNDICE INFLACIONARIO O CUALQUIER OTRO AUTORIZADO PARA EL EFECTO), EN EL CASO DE EXTENDER LA VIGENCIA DEL CONTRATO, "**EL ARRENDADOR**" SE OBLIGA A EFECTUAR EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE A EFECTO DE NORMALIZAR SU UTILIZACIÓN, (EJEMPLO: PINTURA, REPARACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, HIDRÁULICA, EQUIPAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN).

DÉCIMA PRIMERA: "**EL ARRENDATARIO**" NO PODRÁ CEDER O SUBARRENDAR EL LOCAL ALQUILADO, NI PARTE DEL MISMO, SIN CONSENTIMIENTO POR ESCRITO POR PARTE DE "**EL ARRENDADOR**".

DÉCIMA SEGUNDA: "**EL ARRENDATARIO**" PODRÁ REALIZAR POR SU CUENTA TODA CLASE DE DIVISIONES INTERIORES Y MODIFICACIONES PARA EL ACONDICIONAMIENTO DE LAS OFICINAS, SIEMPRE Y CUANDO NO CAUSEN DAÑOS O MODIFIQUEN LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE, EN EL ENTENDIDO DE QUE UNA VEZ RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO PODRÁ RETIRAR TODAS LAS INSTALACIONES Y EQUIPO QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE HACERLO, SIN QUE CAUSE DETERIORO EN EL INMUEBLE, CONTANDO CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO POR PARTE DEL "**EL ARRENDADOR**".

DÉCIMA TERCERA: AMBAS PARTES ACUERDAN QUE EL PAGO DE LAS RENTAS, LAS EROGACIONES POR REPARACIONES DE LOS DETERIOROS CAUSADOS POR EL MAL USO DEL INMUEBLE COMO POR EJEMPLO, EL DETERIORO DE PINTURA INTERIOR, ORIFICIOS OCASIONADOS POR LA COLOCACIÓN DE CLAVOS EN MUROS, RUPTURA DE MUEBLES SANITARIOS O DE COCINA, ACCESORIOS, LLAVES DE AGUA, ETC. ASÍ COMO LOS PAGOS DE LOS SERVICIOS DE TELÉFONO, AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁN EFECTUADOS POR "**EL ARRENDATARIO**", SALVO AQUELLOS DETERIOROS CAUSADOS POR EL USO NORMAL DEL INMUEBLE Y PASO DE TIEMPO, COMO POR EJEMPLO IMPERMEABILIZACIÓN, SISTEMA ELÉCTRICO, HIDRÁULICO, DRENAJES, PINTURA EXTERIOR, JARDINES, CERCOS, PORTONES, ESTACIONAMIENTOS, ETC.), CUYAS REPARACIONES O REPOSICIONES SERÁN COMO MÍNIMO, UNA VEZ AL AÑO O MÁS DEPENDIENDO DE LAS NECESIDADES QUE PRESENTE EL INMUEBLE A CAUSA DE DICHO DETERIORO, POR CUENTA DE "**EL ARRENDADOR**" COMO RESULTADO DE REVISIONES EFECTUADAS POR ÉL MISMO, O CADA VEZ QUE EL NIVEL DE DETERIORO LO AMERITE, A CRITERIO DE "**EL ARRENDATARIO**".

DÉCIMA CUARTA: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EL INMUEBLE ARRENDADO, SE ENTREGA Y RECIBE EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA POR "**EL ARRENDATARIO**" A SU ENTERA SATISFACCIÓN.

DÉCIMA QUINTA: AMBAS PARTES ACUERDAN Y SE OBLIGAN QUE AL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO, SE REALIZARÁ EN UN ACTO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE, DONDE SE REVISARÁ EL ESTADO FÍSICO QUE GUARDA EL MISMO LEVANTANDO EL ACTA CORRESPONDIENTE, A FIN DE DETERMINAR SI ESTE SUFRIÓ DETERIORO OCASIONADO POR EL



MAL USO POR PARTE DE **"EL ARRENDATARIO"**. EN DICHA ACTA SE ASENTARÁN LOS ACUERDOS TOMADOS AL RESPECTO.

DÉCIMA SEXTA: AMBAS PARTES CONVIENEN, QUE CUALQUIER ACUERDO QUE LLEVEN A CABO, DEBERÁ HACERSE CONSTAR POR ESCRITO, DE LO CONTRARIO CARECERÁ DE VALIDEZ, HACIÉNDOSE EFECTIVO EL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA SÉPTIMA: TODO LO NO PREVISTO EN ESTE CONTRATO DEBERÁ SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO SEXTO (LIBRO QUINTO, SEGUNDA PARTE), DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE SONORA, ACORDANDO LAS PARTES, QUE EN CASO DE CONTROVERSIA, SE SUJETARÁN A LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DE HERMOSILLO, SONORA.

DÉCIMA OCTAVA: VERIFICACIÓN.- "EL ARRENDADOR" ACEPTA QUE PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 69 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON BIENES MUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL, LO SIGUIENTE:

I.- QUE EL ARRENDAMIENTO PUEDE SER OBJETO DE REVISIÓN POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO O POR QUIEN ÉSTA DESIGNE, A FIN DE COMPROBAR QUE LA CALIDAD, LA CANTIDAD, EL PRECIO Y DEMÁS CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES DE LA OPERACIÓN, SON LOS ADECUADOS PARA EL INTERÉS DEL ESTADO;

II.- QUE LA REVISIÓN PUEDE SER PRACTICADA EN LOS LUGARES DE RECEPCIÓN DE LOS BIENES;

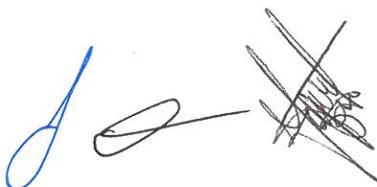
III.- QUE **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A OTORGAR TODAS LAS FACILIDADES NECESARIAS, PARA EL DESAHOGO DE LA REVISIÓN;

IV.- QUE EL **"EL ARRENDADOR"** ACEPTA SOMETERSE A LA REVISIÓN Y A SUS RESULTADOS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS JURÍDICOS A QUE SE CONTRAEN LOS ARTÍCULOS 37 Y 38 DE LA LEY;

V.- QUE CUANDO PARA LA COMPROBACIÓN DE LA CALIDAD O DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES QUE REQUIERAN ALGÚN TIPO DE MUESTRAS O EVIDENCIAS DEL ESTADO DEL INMUEBLE, EQUIPOS Y ACCESORIOS, ÉSTAS SERÁN A CARGO DEL **"EL ARRENDADOR"**; Y

VI.- QUE CUANDO PARA EL DESAHOGO DE LA REVISIÓN, SEAN NECESARIAS PRUEBAS DESTRUCTIVAS, ÉSTAS SERÁN REALIZADAS SIN RESPONSABILIDAD PARA QUIEN EFECTUE LA REVISIÓN.

DÉCIMA NOVENA: CONFORME AL ARTÍCULO 14 FRACCIÓN XVIII DE LA LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE SONORA Y ARTÍCULO 38 DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE SONORA, **"EL ARRENDATARIO"** ESTÁ OBLIGADO A PUBLICAR LA INFORMACIÓN RELATIVA A ESTE CONTRATO.



LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ESTANDO DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL ALCANCE DE TODAS Y CADA UNA DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE LO CONFORMAN, LO FIRMAN CON FECHA 01 DE ENERO DE 2016.

"EL ARRENDATARIO"

MTRO. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS
SECRETARIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA,
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO Y
DIRECTOR GENERAL DE LOS SERVICIOS
EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA

"EL ARRENDADOR"

C. KARIME GUTIÉRREZ FLORES

TESTIGOS

C.P. SERGIO DUARTE ESCOBOZA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN Y
ADMINISTRACIÓN

ING. FRANCISCO JAVIER MOLINA CAIRE
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS

LIC. OSCAR MILLAN LANZ
DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS REGIONALES

HOJA 6 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEES/CONTAR45/16 QUE CELEBRAN LOS SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA, POR CONDUCTO DEL MTRO. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS, SECRETARIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA, PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO Y DIRECTOR GENERAL DE LOS SERVICIOS EDUCATIVOS DEL ESTADO DE SONORA Y LA C. KARIME GUTIÉRREZ FLORES, CON VIGENCIA DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

