

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 DEL ESTADO DE SONORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"** Y POR LA OTRA LA EMPRESA INMOBILIARIA LAS PLAYITAS S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. C.P. GASTÓN ALFONSO VILLASEÑOR LOZANO, COMO APODERADO LEGAL, 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 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, 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 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.2 DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y QUE UTILIZARÁ EL MISMO COMO ALMACÉN Y OFICINAS DE LOS SERVICIOS REGIONALES DE GUAYMAS, SONORA, 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"**:



*Alfonso*

**II.1.-** SER UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA MEXICANA, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 2,126, VOLUMEN 65, DE FECHA 26 DE JULIO DE 1996, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. SUSANA GASCÓN ESPINOZA, NOTARIA PÚBLICO NO. 41 DE GUAYMAS, SONORA, DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MEDIANTE FOLIO 1,394, DE FECHA 07 DE AGOSTO DE 1996.

**II.2.-** SER PROPIETARIO DE USO DEL INMUEBLE OFICINA, UBICADO EN BLVD. BENITO JUÁREZ Y CARRETERA AL VARADERO NACIONAL, EN GUAYMAS, SONORA, CON UNA SUPERFICIE DE 1,224.4 MTS<sup>2</sup>, LO CUAL ACREDITA MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA DE FECHA 25 DE MAYO DE 2008, OTORGADA ANTE LA FE DE NOTARIO PÚBLICO LIC. MIGUEL ARNULFO SALAS MARISCAL, NOTARIO PÚBLICO NO. 10 SUPLENTE DE GUAYMAS, SONORA.

**II.3.-** QUE EL C. C.P. GASTÓN ALFONSO VILLASEÑOR LOZANO, ACREDITA SU PERSONALIDAD COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA INMOBILIARIA LAS PLAYITAS S.A. DE C.V., MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 2,749, VOLUMEN 73, DE FECHA 28 DE ABRIL DE 1998, OTORGADA POR EL LIC. SUSANA GASCÓN ESPINOZA, NOTARIA PÚBLICA NO. 41 DE LA CIUDAD DE GUAYMAS, SONORA.

**II.4.-** QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, BAJO CLAVE **IPL-960807-NY3** 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.5.-** QUE TIENE ESTABLECIDO SU DOMICILIO EN CALZADA GARCÍA LÓPEZ S/N, COLONIA LAS DELICIAS, C.P. 85427, EN LA CIUDAD DE GUAYMAS, SONORA, MISMO QUE SEÑALA PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO.

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.2 DE ESTE CONTRATO.

<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b>	1,224.40 M <sup>2</sup>
<b>ESTACIONAMIENTO:</b>	0 M <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL:</b>	1,224.40 M <sup>2</sup>

**SEGUNDA: "EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A ASEGURAR EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, BAJO LA COBERTURA DE RESPONSABILIDAD CIVIL A FAVOR DEL ARRENDADOR.

**TERCERA:** AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LA CANTIDAD A PAGAR POR CONCEPTO DE RENTA SERÁ DE:

\$ 33,585.30	RENTA MENSUAL
\$ 5,373.65	MÁS 16% IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
<b>\$ 38,958.95</b>	<b>TOTAL</b>

EL MONTO TOTAL POR 6 MESES ES DE **\$233,753.69** (SON: DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 69/100 M.N.) I.V.A. INCLUIDO. **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A EXPEDIR A **"EL ARRENDATARIO"** EL RECIBO CORRESPONDIENTE, MISMO QUE DEBERÁ REUNIR LOS REQUISITOS FISCALES VIGENTES

**CUARTA:** EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO SERÁ UTILIZADO PARA OFICINAS Y ALMACÉN DE LOS SERVICIOS REGIONALES DE GUAYMAS, 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"**.

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

**SEXTA:** AMBAS PARTES CONVIENEN QUE LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO SEA POR 6 MESES, A PARTIR DEL DÍA 01 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

**SÉPTIMA:** 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 15 DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN.

**OCTAVA:** 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).

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

**DÉCIMA: "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 PRIMERA:** 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 SEGUNDA:** 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 TERCERA:** 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 CUARTA:** 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 QUINTA:** 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.

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a small, oval-shaped stamp or mark, also in black ink.

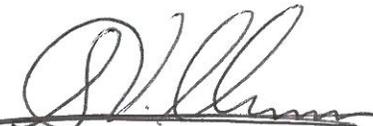
**DÉCIMA SEXTA:** CONFORME A LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO, "EL ARRENDATARIO" ESTÁ OBLIGADO A PUBLICAR LA INFORMACIÓN RELATIVA A ESTE CONTRATO.

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 JULIO 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

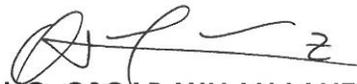
**"EL ARRENDADOR"**

  
**C. C.P. GASTÓN ALFONSO VILLASEÑOR  
LOZANO**

**TESTIGOS**

  
**C.P. SERGIO DUARTE ESCOBOZA**  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN Y  
ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE  
EDUCACIÓN Y CULTURA

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

  
**LIC. OSCAR MILLAN LANZ**  
DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS REGIONALES

HOJA 5 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEES/CONTAR10-1/16 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 EL C. C.P. GASTÓN ALFONSO VILLASEÑOR LOZANO CON VIGENCIA DEL 01 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

**DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN**  
Dirección de Control Presupuestal  
Esta firma es solo de validación  
de suficiencia presupuestal