

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE INMOBILIARIA CANORAS S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU DIRECTOR GENERAL ING. FRANCISCO ERNESTO SALAZAR SERRANO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"**, Y POR LA OTRA, LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA REPRESENTADA POR EL MTRO. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"**, CON LA PARTICIPACIÓN DEL LIC. ULISES REYES AGUAYO, COORDINADOR EJECUTIVO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 6, FRACCIÓN VII DE LA LEY DE BIENES Y CONCESIONES, EN LO SUCESIVO **"LA COMISIÓN"**, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DE "EL ARRENDADOR":

I.1. QUE SU REPRESENTANDA ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE, UBICADO EN BLVD. LUIS DONALDO COLOSIO M. Y CIRCUITO INTERIOR PONIENTE CON SUPERFICIE DE 5,503 M²., EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, LO CUAL ACREDITA CON COPIA DE ESCRITURA NÚMERO 8485, DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 1994, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO, BAJO EL NÚMERO 203962, SECCIÓN I.

I.2. QUE CUENTA CON FACULTADES SUFICIENTES PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO, SEGÚN ACREDITA CON EL PODER OTORGADO, MEDIANTE ESCRITURA MENCIONADA EN LA DECLARACIÓN ANTERIOR, MISMAS QUE A LA FECHA NO LE HAN SIDO MODIFICADAS NI REVOCADAS EN FORMA ALGUNA.

I.3.- QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, BAJO CLAVE ICA930311 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.

I.4.- QUE TIENE ESTABLECIDO SU DOMICILIO EN PERIFERICO PONIENTE Y AVENIDA NOROESTE S/N, COLONIA LAS PALMAS, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, C.P 83270, MISMO QUE SEÑALA PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO.

II.- DE "EL ARRENDATARIO":

II.1.- QUE ES UNA DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE SONORA, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3º, 22, FRACCIÓN IV Y 27 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE SONORA.

II.2.- QUE EL MTRO. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS, FUNGE COMO SECRETARIO DEL RAMO, SEGÚN ACREDITA CON OFICIO NO. 03.01.1/D-125/15, DE FECHA 13 DE

SEPTIEMBRE DE 2015, EXPEDIDO EN SU FAVOR POR LA LIC. CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO, GOBERNADORA DEL ESTADO DE SONORA, CON EL REFRENDO DEL SECRETARIO DE GOBIERNO.

II.3.- QUE CUENTA CON FACULTADES PARA SUSCRIBIR EL PRSENTE CONTRATO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 6º FRACCIÓN XXVI DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN.

II.4.- QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE REQUIERE PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES ENCOMENDADAS A LA OFICINA DE LA UNIDAD DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE LA DEPENDENCIA, CUYO OBJETIVO ES LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EDUCATIVO DE CONFORMIDAD CON EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO ACTUALMENTE VIGENTE.

II.5.- QUE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA TIENE CONTEMPLADO EN SU PRESUPUESTO LA PARTIDA CORRESPONDIENTE PARA SUFRAGAR LOS GASTOS POR CONCEPTO DE RENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, LIBERANDO A LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES DEL ESTADO DE SONORA, DEL PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA O DE SUFRAGAR CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DEL INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS Y CUALQUIER OTRA DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO, DE LA LEY O RESOLUCIÓN JUDICIAL.

II.6.- QUE PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO, SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA FINAL PONIENTE, S/N, C.P. 83240, COLONIA LAS QUINTAS, HERMOSILLO, SONORA.

III.- DE "LA COMISIÓN":

III.1.- QUE LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES FUE CREADA MEDIANTE LEY NÚMERO 140, EMANADA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO NO. 53, DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 1992, COMO ÓRGANO DESCONCENTRADO, ACTUALMENTE ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE HACIENDA.

III.2.- QUE POR ACUERDO EXPEDIDO POR EL EJECUTIVO DEL ESTADO DE SONORA, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO NO. 21, DE FECHA 9 DE SEPTIEMBRE DE 1993, SE DELEGÓ A FAVOR DEL COORDINADOR EJECUTIVO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES DEL ESTADO, LAS FACULTADES QUE CONFORME A LAS FRACCIONES I, II, IV, VII Y XII DEL ARTICULO 6º DE LA LEY DE BIENES Y CONCESIONES DEL ESTADO, CORRESPONDEN AL EJECUTIVO DEL ESTADO, ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRAN LAS DE AUTORIZAR LA ADQUISICIÓN, CONTROLAR, ENAJENAR, PERMUTAR, INSPECCIONAR Y VIGILAR LOS BIENES DEL DOMINIO DEL ESTADO Y EN SU CASO CELEBRAR LOS CONTRATOS RELATIVOS.-----

III.3.- QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 6º FRACCIÓN VII DE LA LEY DE BIENES Y CONCESIONES DEL ESTADO DE SONORA, LE CORRESPONDE A LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES, FIJAR LA POLÍTICA DEL GOBIERNO

EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, JUSTIPRECIAR EL COSTO DE LAS MISMAS Y LLEVAR UN REGISTRO DE INVENTARIO DE LOS INMUEBLES QUE SON ARRENDADOS, A SOLICITUD DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DIRECTA, ACORDE ESTO ÚLTIMO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 14 FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES.

III.4.- COMO PARTE DE LAS POLÍTICAS DE LA COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES, ESTÁ LA DE CONCURRIR EN LOS CONTRATOS EN QUE LAS DEPENDENCIAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO PARTICIPEN, CON LA SIGUIENTE FINALIDAD:

A).- LLEVAR UN REGISTRO Y CONTROL FIDEDIGNO DE LOS INMUEBLES QUE SON ARRENDADOS POR LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS, YA QUE NO SERÍA POSIBLE SI CADA DEPENDENCIA CONTRATARA POR SU CUENTA LOS INMUEBLES, PUES ESTO DARÍA LUGAR A QUE QUEDARAN DISPERSOS Y NO SE PODRÍA LLEVAR EL CORRESPONDIENTE REGISTRO DE LOS MISMOS, NI EL ASEGURAMIENTO DE LOS CONTENIDOS.

B).- CUMPLIR CON LA FUNCIÓN DE JUSTIPRECIACIÓN DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS, ENTENDIÉNDOSE ESTE TÉRMINO, COMO EL JUSTO VALOR O PRECIO QUE DEBE PAGARSE POR CONCEPTO DE RENTA DE LOS MISMOS, POR LAS DEPENDENCIAS QUE LOS TIENEN A SU CARGO.

C).- QUE SE CUMPLAN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN CIVIL EN LOS LOCALES, ALMACENES O BODEGAS ARRENDADOS, CON EL FIN DE QUE SE CUMPLA CON LA LEY DE PROTECCIÓN CIVIL DEL ESTADO DE SONORA, SU REGLAMENTO Y TÉRMINOS DE REFERENCIA.

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

CLAUSULAS:

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO AL **"ARRENDATARIO"** Y ÉSTE RECIBE EN EL MISMO CONCEPTO EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN I.I., DE ESTE CONTRATO, Y PARA TAL EFECTO SE AGREGA COMO PARTE INTEGRANTE DE ESTE, EL ACTA DONDE CONSTA LA SITUACIÓN QUE GUARDA DICHO INMUEBLE, ASÍ COMO EL CORRESPONDIENTE INVENTARIO.

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

TERCERA: AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL MONTO MENSUAL DE LA RENTA SEA POR LA CANTIDAD DE \$51,128.52 (SON: CINCUENTA Y UN MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS 52/100 M.N.) MENSUAL, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) POR LA CANTIDAD DE \$8,180.56 (SON: OCHO MIL CIENTO OCHENTA PESOS 59/100 M.N.).



CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS PARA LA JUSTIPRECIACIÓN:

AREA TOTAL DE TERRENO: 311.90 M2

AREA CONSTRUIDA: 311.90 M2

MONTO TOTAL DEL ARRENDAMIENTO: \$59,309.08

ASIMISMO, AMBAS PARTES ESTÁN CONFORMES EN QUE EL MONTO DE LA RENTA SERÁ SUFRAGADO POR **"EL ARRENDATARIO"** DE CONFORMIDAD A LA DECLARACIÓN II.5., QUE ANTECEDE, POR LO QUE SERÁ DE SU PARTIDA EXCLUSIVAMENTE DE DONDE SE DESTINARAN LOS RECURSOS PARA EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS.

CUARTA: EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO SERÁ UTILIZADO ÚNICAMENTE POR LA UNIDAD DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA, HACIÉNDOSE DESDE ESTE MOMENTO **"EL ARRENDATARIO"**, RESPONSABLE DE LA ADMINISTRACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, GUARDA, CUSTODIA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO, Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN CIVIL ESTABLECIDAS EN LA LEY DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 90 Y 90 BIS LA LEY DE BIENES Y CONCESIONES DEL ESTADO DE SONORA, SU REGLAMENTO Y TÉRMINOS DE REFERENCIA 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: ASIMISMO, **"EL ARRENDADOR"** Y LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD DEBERÁN OBSERVAR LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL, OBTENIENDO LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE PARA LA OPERACIÓN Y USO DEL INMUEBLE, ASÍ COMO TAMBIÉN CUMPLIR CON LOS PROGRAMAS INTERNOS DE PROTECCIÓN CIVIL. POR LO ANTERIOR ES RESPONSABILIDAD DE **"EL ARRENDADOR"** CONTAR EL DICTAMEN POSITIVO DE LOS DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL Y LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA CONTAR CON EL DICTAMEN POSITIVO DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCION CIVIL, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 90 Y 90 BIS DE LA LEY DE BIENES Y CONCESIONES DEL ESTADO DE SONORA, POR LO QUE QUEDA BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD CUMPLIR CON ESTA NORMATIVIDAD.

SEXTA: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO SEA POR 12 MESESA PARTIR DEL DÍA 01 DE ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016.

SEPTIMA: 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 DIAS HÁBILES 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 PARA EL SALARIO MÍNIMO, 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, (EJEM: PINTURA, REPARACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, HIDRÁULICA Y EQUIPAMIENTO).

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, (ENTENDIÉNDOSE COMO DETERIOROS AQUELLOS DIFERENTES A LOS CAUSADOS POR EL USO NORMAL DEL INMUEBLE, COMO EL DETERIORO DE PINTURA, ORIFICIOS OCASIONADOS POR LA COLOCACIÓN DE CLAVOS EN MUROS, ACABADO DE ALFOMBRAS ETC.) ASÍ COMO LOS PAGOS DE LOS SERVICIOS DE TELÉFONO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁN EFECTUADOS POR LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA, DEBIÉNDOSE EXPEDIR POR ESTOS SERVICIOS FACTURAS A NOMBRE DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

DÉCIMA SEGUNDA: AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EL INMUEBLE ARRENDADO, SE ENTREGA Y RECIBE EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA POR LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA 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, A FIN DE DETERMINAR SI ESTE SUFRIÓ DETERIORO OCASIONADO POR EL MAL USO.

DÉCIMA CUARTA: LAS PARTES RECONOCEN Y ACUERDAN QUE EL PAGO DE LA RENTA, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA PRESTACIÓN, DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO, DE LA LEY O RESOLUCIÓN JUDICIAL, SERÁ A CARGO DE "EL ARRENDATARIO", POR LO QUE LIBERAN DE TODA OBLIGACIÓN AL RESPECTO A "LA COMISIÓN".

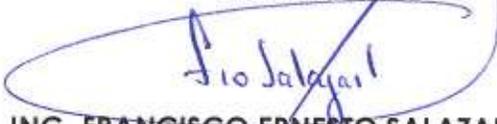
DÉCIMA QUINTA.- "LA COMISIÓN" VALIDA EN ESTE ACTO LA JUSTIPRECIACIÓN QUE CORRESPONDE AL VALOR DEL ARRENDAMIENTO FIJADO EN LA CLÁUSULA TERCERA

QUE ANTECEDE, A TRAVÉS DE PERITO EN VALUACIÓN, QUIÉN FIRMA AL FINAL PARA CONSTANCIA EN EL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA SEXTA.-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 CONTROVERSIDA, SE SUJETARÁN A LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DE HERMOSILLO, SONORA.

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 POR CUATRUPLICADO CON FECHA 1 DE ENERO DE 2016.

"EL ARRENDADOR"



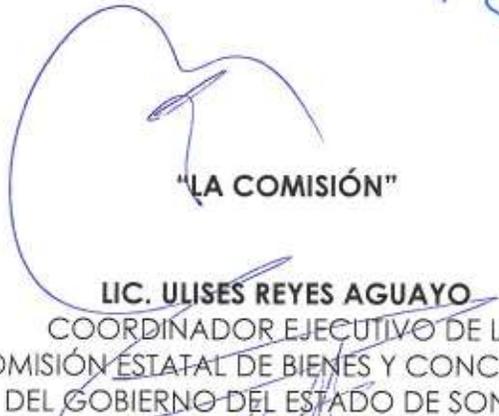
ING. FRANCISCO ERNESTO SALAZAR SERRANO
DIRECTOR GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA CANORAS, S.A. DE C.V.

"EL ARRENDATARIO"



MTRO. ERNESTO DE LUCAS HOPKINS
SECRETARIO DE EDUCACIÓN Y
CULTURA

"LA COMISIÓN"



LIC. ULISES REYES AGUAYO
COORDINADOR EJECUTIVO DE LA
COMISIÓN ESTATAL DE BIENES Y CONCESIONES
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA



ING. MINERVA HERNÁNDEZ GUTIERREZ
CED. PROFESIONAL 4069909
REGISTRO DE PERITO VALUADOR No. RPV-0316

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

