

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL **DISTRIBUCIONES DANA, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. **JAVIER SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y POR OTRA PARTE EL **COLEGIO DE ESTUDIOS CIENTÍFICOS Y TECNOLÓGICOS DEL ESTADO DE SONORA**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. **AMÓS BENJAMÍN MORENO RUÍZ**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO"; ANTE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SE EXPRESAN Y QUE A FIN DE QUE SURTA SUS EFECTOS LO FORMALIZAN BAJO LAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

### PRIMERA. DECLARA "EL ARRENDADOR" POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL:

- I. Que "**DISTRIBUCIONES DANA, S.A. DE C.V.**", es propietario en pleno uso y posesión del predio ubicado en la Calle Flores N° 21-A, Col. Choyal, en Hermosillo, Sonora, en el cual se encuentra construida la siguiente bodega, que es objeto del presente contrato de arrendamiento.

**BIEN INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: BODEGA IDENTIFICADA CON EL NÚMERO 21-A (VEINTIUNO GUIÓN "A"), CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PARA SUPERFICIE DE BODEGA DE 480.00 M<sup>2</sup>, Y 62.00 M<sup>2</sup> PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE UN NIVEL; CON TECHOS AISLANTES DE FIBRA DE VIDRIO; UNIDAD DE AIRE ACONDICIONADO CENTRAL (4 ton) Y MINISPLIT (1 ton) PARA OFICINAS; BARRA DE OFICINA PRINCIPAL PARA ATENCIÓN AL PÚBLICO; SISTEMA HIDRONEUMÁTICO CON CISTERNA DE 1,100 LTS; SOLATUBE (4) INSTALADOS EN BODEGA PARA AHORRO DE ENERGÍA; CORTINA ENROLLABLE CON MECANISMO DE CADENA PARA ACCESO AL ALMACÉN, (en lo sucesivo "EL INMUEBLE").**

- II. Que "**DISTRIBUCIONES DANA, S.A. DE C.V.**", es una sociedad constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, la cual, de acuerdo con su objeto social se encuentra facultada para celebrar el presente contrato, según consta en escritura pública número 48,154, volumen 1,321, de fecha 24 de abril de 1996, pasada ante la fe del Lic. Carlos Cabrera Muñoz, Notario Público número 11 suplente, con ejercicio y residencia en Hermosillo, Sonora, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil 12319 de fecha 27 de mayo de 1996.

- III. Que el Lic. Javier Sánchez González cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos del presente contrato, según consta en la escritura pública número 11,531, volumen 213, de fecha 21 de febrero de 2005, pasada ante la fe del Lic. Juan Carbajal Hernández, Notario Público número 91, con residencia y ejercicio en Hermosillo, Sonora, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico número 11232-7, de fecha 23 de febrero de 2005.

- IV. Que tiene establecido su domicilio fiscal en **calle Reforma N°. 107, Colonia San Benito, código postal número 83190, en la ciudad de Hermosillo, Sonora**, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

**SEGUNDA. DECLARA "EL ARRENDATARIO" POR CONDUCTO DE SU DIRECTOR GENERAL:**

- I. Que el Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Sonora es un **Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal**, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante Decreto publicado en el **Boletín Oficial del Gobierno del Estado el día 22 del mes de abril del año 1991**.
- II. Que el artículo 18, Fracción I del Decreto publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado el día 22 del mes de abril del año 1991, le confiere al Director General de la Entidad contratante, entre otras facultades la de administrar y representar legalmente al Organismo, con las atribuciones de un **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración**.
- III. Que el **Lic. Amós Benjamín Moreno Ruíz** tiene facultades para celebrar el presente Contrato en su carácter de Director General; representación legal que acredita con el **Nombramiento respectivo de fecha 13 del mes de Septiembre del año 2015**, expedido por la **C. LIC. CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO**, Gobernadora Constitucional del Estado de Sonora.
- IV. Que se encuentra inscrito como contribuyente ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el registro número **CEC-910310-AA6**.
- V. Que tiene entre sus atribuciones la impartición de educación media superior en la modalidad de bachillerato tecnológico y para la consecución de sus objetivos y fines requiere la adquisición del bien inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.
- VI. Que cuenta con los recursos disponibles suficientes para cubrir el monto de la renta pactada en este contrato.
- VII. Que tiene establecido su domicilio oficial en **calle La Escondida No. 34, Colonia Santa Fe, código postal número 83249, en la ciudad de Hermosillo, Sonora**, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, AMBAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON QUE COMPARECEN Y QUE CONOCIENDO LOS ANTECEDENTES Y LAS CARACTERÍSTICAS DEL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO SUS CONSECUENCIAS LEGALES, ESTAN DE ACUERDO EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON SUJECCIÓN A LAS SIGUIENTES:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.**

"EL ARRENDADOR" da en arrendamiento, y "EL ARRENDATARIO" recibe en arrendamiento la **BODEGA IDENTIFICADA CON EL NÚMERO 21-A (VEINTIUNO GUIÓN "A"), CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PARA SUPERFICIE DE BODEGA DE 480.00 M<sup>2</sup>, Y 62.00 M<sup>2</sup> PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE UN NIVEL**, que se ubica en la Calle Flores N° 21-A, Col. Choyal, en Hermosillo, Sonora y que se describe en el apartado I de la Declaración PRIMERA de este instrumento.

**SEGUNDA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.**

El plazo del arrendamiento será de **11 (once) meses** para ambas partes que comienza el día **01 de Febrero de 2016**, y vence el día **31 de Diciembre de 2016**.

**TERCERA: MONTO Y FORMA DE PAGO.**

**"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta mensual la cantidad de \$27,800.00 M.N. (Son: veintisiete mil ochocientos pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado que asciende a la cantidad de \$4,448.00 M.N. (Son: cuatro mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M.NN), resultando un importe total de **\$32,248.00 M.N. (Son: treinta y dos mil doscientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**.

Las partes están de acuerdo en que la renta mensual a cargo de **"EL ARRENDATARIO"** en lo términos establecidos en el presente contrato, se incremente cada 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, tomando como base para determinar el incremento aplicable en la renta mensual, el porcentaje de incremento promedio anual que haya sufrido el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) general que es calculado y publicado por el Banco de México durante el periodo de Enero a Diciembre del año inmediato anterior, esto es la inflación acumulada en el año.

**"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar la renta mensual por adelantado, dentro de los primeros 15 (quince) días de cada mes, a través de transferencia interbancaria a la cuenta de **"EL ARRENDADOR"**, misma que a continuación se describe:

Nombre: Distribuciones Dana, S.A. de C.V.

Banco: BBVA BANCOMER.

Cuenta: 0447953305.

CLABE: 012760004479533050.

En caso de mora en el pago de las rentas, se conviene que se pagará el **5% (cinco por ciento)** mensual, o la proporción que resulte de este porcentaje, por cada día que dure en estado de incumplimiento **"EL ARRENDATARIO"** en el pago de las rentas. **"EL ARRENDATARIO"** se constituirá en mora al día natural siguiente de la fecha en que venza cualquiera de las obligaciones referidas al presente contrato, y continuará en mora durante todo el tiempo que dure el incumplimiento.

**CUARTA: DE LA FALTA DE PAGO.**

Convienen las partes que a la falta de pago de dos o más mensualidades, **"EL ARRENDADOR"** podrá exigir la desocupación del inmueble arrendado mediante juicio de desahucio o rescindir el presente contrato por la falta de pago oportuna de la renta, en forma y tiempo convenidos.

**QUINTA: RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.**

Manifiesta **"EL ARRENDATARIO"** que recibe **"EL INMUEBLE"** objeto del presente contrato en buenas condiciones de uso, por lo que en lo sucesivo, todas las reparaciones que se requieran efectuar en el sistema electrónico, hidráulico, alcantarillado, puertas, chapas, ventanas y en el edificio en general, para que **"EL INMUEBLE"** se conserve en buenas condiciones de uso serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**, salvo vicios ocultos que el **"EL INMUEBLE"** o las instalaciones pudiesen tener.

Por consecuencia "EL ARRENDATARIO" deberá devolver "EL INMUEBLE" arrendado, al término de este contrato, en las mismas condiciones de uso en que lo recibe, salvo el deterioro natural por el uso moderado a que se destina.

**SEXTA: DE LOS SERVICIOS.**

"EL INMUEBLE" es entregado con la disponibilidad de servicios eléctricos, de agua potable y alcantarillado; si la capacidad instalada para ello resultase insuficiente para los requisitos de operación de "EL ARRENDATARIO", por su cuenta hará las ampliaciones necesarias en las instalaciones, previa autorización por escrito y sin cargo para "EL ARRENDADOR".

Las partes convienen que "EL ARRENDATARIO" cubrirá los gastos y aportaciones para la contratación, suministro y consumos del servicio telefónico, energía eléctrica, gas, agua y drenaje que utilice para el buen funcionamiento de "EL INMUEBLE".

La cantidad fijada como precio del arrendamiento **NO INCLUYE** las cuotas por los servicios de telefonía, energía eléctrica, gas, agua y drenaje que utilice "EL ARRENDATARIO", pudiendo las empresas prestadoras de esos servicios públicos cortarlos por falta de pago, sin que eso modifique en nada la eficacia del presente contrato.

La cantidad fijada como precio del arrendamiento tampoco incluyen los servicios de mantenimiento a los equipos de aire acondicionado. "EL ARRENDATARIO" acepta que los equipos eléctricos se reciben en buenas condiciones por lo que serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO" los servicios y reparaciones a estos equipos.

En dado caso de que, al finalizar el contrato de arrendamiento, o si "EL ARRENDATARIO" dejara la bodega y los equipos eléctricos mencionados con anterioridad no tuvieran los servicios correspondientes o no estén en funcionamiento, se retendrá el depósito en garantía para realizar los mantenimientos o reparaciones necesarias para el buen funcionamiento de los equipos eléctricos.

**SÉPTIMA: CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO DE "EL INMUEBLE".**

"EL ARRENDATARIO" no podrá ceder ni subarrendar "EL INMUEBLE" arrendado, ni parte del mismo, sin la previa autorización por escrito de "EL ARRENDADOR".

**OCTAVA: DESTINO DE "EL INMUEBLE".**

"EL INMUEBLE" objeto del presente contrato se destinará exclusivamente para **ALMACENAJE Y COMERCIALIZACIÓN DE TODO TIPO DE MERCANCÍAS QUE SE RELACIONEN CON EL GIRO DE "EL ARRENDATARIO"** y de ninguna manera para otro uso que no sea el indicado. Por lo que es responsabilidad exclusiva de "EL ARRENDATARIO", la obtención de permisos y licencias ante las autoridades correspondientes que llegaren a necesitar para el funcionamiento de dichos giros.

"EL ARRENDATARIO" se obliga además a lo siguiente:

- A cumplir con todos los requisitos para la seguridad y salubridad de "EL INMUEBLE" que establezcan las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter federal, estatal o municipal y,
- A no hacer uso de "EL INMUEBLE" en forma tal que pueda producir una agravación esencial del riesgo contratado en la póliza de seguro, debiendo notificarle a "EL ARRENDADOR" las pérdidas o daños que sufra "EL INMUEBLE".






#### **NOVENA: MEJORAS Y ADAPTACIONES.**

"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer modificaciones, reformas o mejoras de ninguna clase, sin consentimiento de "EL ARRENDADOR" dado por escrito, y las que hicieren con este requisito, serán a cargo y por cuenta de "EL ARRENDATARIO" y quedarán, en todo caso, en beneficio del inmueble, sin que tenga derecho para reclamar su valor o pedir indemnización alguna.

"EL ARRENDATARIO" deberá presentar a "EL ARRENDADOR" un plano y proyecto de acondicionamiento interior del inmueble en el que se especifiquen las modificaciones que "EL ARRENDATARIO" desee realizar, lo anterior a fin de que "EL ARRENDADOR" otorgue su aprobación por escrito de dicho plano y proyecto de acondicionamiento, instalaciones y/o adaptaciones por parte de "EL ARRENDATARIO", y éste último se obliga a no realizar adecuaciones o modificaciones adicionales a "EL INMUEBLE", a no ser que cuente con la autorización expresa y por escrito de "EL ARRENDADOR", obligándose por ende "EL ARRENDATARIO" a presentar planos y proyecto para previa autorización de construcciones y modificaciones.

Todo trámite o gestión, ya sea ante las distintas autoridades municipales, estatales o federales tendientes a la obtención del o de los permisos que se requieran para efecto de realizar las obras o mejoras en "EL INMUEBLE", serán bajo el exclusivo costo y responsabilidad de "EL ARRENDATARIO", obligándose "EL ARRENDADOR" únicamente a asistir a "EL ARRENDATARIO" proveyéndolo con los documentos y constancias, que estando en poder de este requiera "EL ARRENDATARIO" para efecto de solicitar, gestionar y obtener los permisos y/o autorizaciones de que trata esta cláusula.

#### **DÉCIMA: PROLONGACIÓN DEL CONTRATO.**

Treinta días antes del vencimiento del plazo convenido en el presente contrato, si lo estiman conveniente y sin ser obligatorio, las partes negociarán la posibilidad de prolongar el periodo y el importe de la renta del presente contrato por **1 (un) año** más.

Se conviene que si por alguna causa no llegan a un acuerdo, el tiempo que continúe ocupado el inmueble por el "EL ARRENDATARIO" sin consentimiento de "EL ARRENDADOR", el primero conviene y se compromete a pagar dicho periodo adicional al precio de la renta vigente a esa fecha, mensualmente, renunciando desde ahora "EL ARRENDATARIO", a la prórroga y a la continuación automática de arrendamiento a que se refiere los artículos 2763 y 2767 del Código Civil del Estado de Sonora, a menos que exista consentimiento, por escrito, de "EL ARRENDADOR" autorizando esa reconducción.

#### **DÉCIMA PRIMERA: PENAS CONVENCIONALES.**

Para el caso de que "EL ARRENDATARIO" no entregue el inmueble arrendado el día del vencimiento del presente contrato, si no desea o no llegó a un convenio para prorrogarlo, quedará obligado y conviene entonces pagar durante el tiempo que dure su ocupación posterior, con independencia de las rentas correspondientes en los términos de la cláusula anterior, una pena equivalente al 5% (cinco por ciento) adicional a dichos alquileres, por cada mes que se prolongue la ocupación subsiguiente al vencimiento, por falta de entrega puntual del inmueble en la fecha convenida.

#### **DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA.**

"EL ARRENDATARIO" entrega en este acto a "EL ARRENDADOR" la cantidad de **\$32,248.00 M.N.** (Son: treinta y dos mil doscientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de depósito

para garantizar el pago de moratorios, penas convencionales, mantenimiento a equipos eléctricos, consumo de los servicios públicos de energía eléctrica, agua y teléfono que utilice "EL ARRENDATARIO", así como los daños que pudieran ocasionarse al inmueble que recibe en arrendamiento mediante el presente contrato.

Conviene las partes que dicho depósito le será devuelto a "EL ARRENDATARIO" en un plazo de diez días a partir de la desocupación y entrega del inmueble objeto del presente contrato, y contra entrega de las copias de los comprobantes de pago de los servicios públicos mencionados.

#### **DÉCIMA TERCERA: DE LAS RESPONSABILIDADES.**

"EL ARRENDADOR" se obliga a garantizar a "EL ARRENDATARIO" el uso pacífico de "EL INMUEBLE" durante el tiempo de vigencia del presente contrato, sin que sea responsable en ningún caso, por los daños y perjuicios ocasionados a "EL ARRENDATARIO", por casos fortuitos o de fuerza mayor, actos u omisiones de terceros ajenos, ni de locatarios, arrendatarios, vecinos, sus dependientes, empleados o clientes de los locales contiguos.

"EL ARRENDADOR" tampoco será responsable por daños, pérdidas, perjuicios o lucro cesante sufrido por "EL ARRENDATARIO" por causas no imputables directamente a "EL ARRENDADOR". Así mismo, conviene y se compromete "EL ARRENDATARIO" a que por ningún motivo obstruirá las vías de acceso a las BODEGAS bajo ninguna circunstancia.

#### **DÉCIMA CUARTA: DE LOS DERECHOS DE "EL ARRENDADOR" SOBRE "EL INMUEBLE".**

Conviene "EL ARRENDATARIO" que los derechos de "EL ARRENDADOR" sobre "EL INMUEBLE" no se verán afectados por ninguna reclamación, requerimiento, demanda, embargo o financiamiento de créditos de cualquier naturaleza, sean civiles, mercantiles, fiscales, laborales del Seguro Social, Infonavit, o de cualquier otro, derivados y originados con motivo del uso y operación que realice "EL ARRENDATARIO" en "EL INMUEBLE". El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula será causal de rescisión del presente contrato.

#### **DÉCIMA QUINTA: CONTRATO DE SEGURO.**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar un seguro contra incendio y responsabilidad civil por daños a terceros con una compañía oficialmente autorizada por una suma asegurada de \$2'500,000.00 M.N. (Son: dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) a favor de "Distribuciones Dana, S.A. de C.V.", amparando "EL INMUEBLE" que se entrega en arrendamiento en el presente contrato.

En el supuesto caso de que ya se tenga un seguro amparando "EL INMUEBLE", para dar cumplimiento a lo convenido en esta cláusula, se entregará a "EL ARRENDADOR" copia de dicha póliza de seguro y copia del pago de la prima respectiva.

#### **DÉCIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.**

"EL ARRENDATARIO" designa como administrador de este contrato al C. LIC. RAÚL GUILLERMO CASTILLA DOMÍNGUEZ, JEFE DE OFICINA, para el seguimiento de las actividades objeto de este contrato.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA: JURISDICCIÓN.**

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Hermosillo,

Sonora, México, renunciando a cualquier fuero que por razón de domicilio o vecindad para toda clase de citaciones, emplazamientos o notificaciones personales pudiera corresponderles.



**DÉCIMA OCTAVA: ARTÍCULO 69 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON BIENES MUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL.**

ARTICULO 69.- Para los efectos de este capítulo las dependencias y entidades deberán insertar, en todas las bases y especificaciones de licitación, así como en los pedidos, contratos u órdenes de servicio, lo siguiente:



- I.- Que la adquisición, el arrendamiento o el servicio, 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 centros de producción, almacenes y puertos de embarques o de llegada, así como en los depósitos o lugares de recepción de los bienes;
- III.- Que el proveedor se obliga a otorgar todas las facilidades necesarias, para el desahogo de la revisión;
- IV.- Que el proveedor 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 de requieran muestras, éstas serán a cargo del proveedor;
- VI.- Que cuando para el desahogo de la revisión, sean necesarias pruebas destructivas, éstas serán realizadas sin responsabilidad para quien efectuó la revisión.

Ambas partes acuerdan y reconocen que en el presente contrato no existe error, dolo, violencia, mala fe, lesión, ni ningún otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su existencia o validez.

**EN CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO, DESPUÉS DE HABER LEÍDO Y ENTERADOS DEL VALOR Y FUERZA LEGAL DE SU CONTENIDO, LAS PARTES RATIFICAN EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, FIRMÁNDOSE POR DUPLICADO EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE SE EXPRESAN, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, EL DÍA 01 DE FEBRERO DEL AÑO 2016.**

<b>"EL ARRENDATARIO"</b>	<b>"EL ARRENDADOR"</b>
EL REPRESENTANTE LEGAL	EL REPRESENTANTE LEGAL
	
<b>LIC. AMÓS BENJAMÍN MORENO RUÍZ</b> Director General de "EL CECyTES"	<b>LIC. JAVIER SÁNCHEZ GONZÁLEZ</b> Distribuciones Dana, S.A. de C.V.

**TESTIGOS DE ASISTENCIA**

	
<b>LIC. MARCO OCTAVIO HILTON REYES</b> Director Administrativo de "El CECyTES"	<b>C.P. UBALDO PERALTA LÓPEZ</b> Subdirector Administrativo de "El CECyTES"

**ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**



**LIC. RAÚL GUILLERMO CASTILLA DOMÍNGUEZ**  
Jefe de Oficina

