

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO CECyTES.ARRENDAMIENTOINMUEBLE.001.2016 QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **C. RUBÉN EZRRE MADRID**, POR SU PROPIO DERECHO Y A QUIEN EN LO 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"; DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

### PRIMERA. "EL ARRENDADOR" POR SU PROPIO DERECHO DECLARA QUE:

- I. El **C. Rubén Ezrre Madrid**, es de nacionalidad mexicana, lo cual acredita en este acto con **credencial para votar con fotografía número 0273116480620**, expedida por el Instituto Federal Electoral, documento con el cual se identifica.
- II. Es mexicano y conviene que si llegare a cambiar de nacionalidad se seguirá considerando como tal por cuanto este contrato se refiere y a no invocar la protección de ningún Gobierno extranjero, bajo pena de perder el beneficio de la Nación Mexicana todo derecho derivado de este contrato.
- III. Es legítimo y único propietario del local ubicado en **calle Nuevo León N° 26, entre calle Rosario García y calle Guerrero de la Colonia Centro, de la localidad de Suaqui Grande, Sonora**, según consta en **Título de Propiedad expedido el día 23 de enero de 1987**, y que es su intención y deseo darlo en arrendamiento a favor de "EL ARRENDATARIO".
- IV. Cuenta con la capacidad y facultades para obligarse y cumplir con las estipulaciones del presente contrato.
- V. Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en el Padrón de personas que han incumplido con sus obligaciones contractuales con el Gobierno del Estado de Sonora, que integra la Contraloría General, con motivo del **Decreto número 7890, publicado en el Boletín Oficial el día 10 de noviembre de 2003**.
- VI. Que tiene establecido su domicilio en **calle Nuevo León N° 26, entre calle Rosario García y calle Guerrero de la Colonia Centro, de la localidad de Suaqui Grande, Sonora**, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

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

- 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. La contratación del arrendamiento del bien inmueble descrito en la Declaración Primera, apartado III, se encuentra incluida en su programación anual y resulta necesaria para consecución del objeto del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Sonora.
- VII. El presente contrato será cubierto con **recursos federales**, con cargo a la partida presupuestal número **32201**, bajo el nombre de **"Arrendamiento de edificios"**, cuya erogación esta debidamente prevista en su Presupuesto de Egresos para el presente ejercicio fiscal.
- VIII. 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.**

Sujeto a los plazos, términos y condiciones aquí acordadas, **"EL ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** y éste toma en dicha calidad, el inmueble señalado en la Declaración Primera, apartado III.

### **SEGUNDA: MONTO MENSUAL DE LA RENTA.**

**"EL ARRENDATARIO"** pagará mensualmente a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta, la cantidad de \$1,000.00 (son: un mil pesos 00/100 M.N.), menos el 10% del Impuesto sobre la Renta que

asciende a la cantidad de \$100.00 (son: cien pesos 00/100 M.N.), resultando un **monto final mensual de \$900.00 (son: novecientos pesos 00/100 M.N.)**, sujeto a los siguientes términos y plazos:

- a) El pago de la renta será por meses adelantados, debiendo cubrirse íntegra la renta mensual, aún cuando "EL ARRENDATARIO" sólo ocupe el inmueble parte del mes y aunque "EL ARRENDADOR" acepte recibir a cuenta de las mismas, no se entenderá renovado éste contrato ni en cuanto a sus términos un en cuanto a su forma de pago. Tampoco podrá "EL ARRENDATARIO" retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título, motivo o condición legal o extrajudicial, ni por falta de composturas o reparaciones que "EL ARRENDADOR" dejase de hacer.
- b) El pago de la renta se cubrirá en su totalidad a "EL ARRENDADOR" dentro de los primeros diez días naturales de cada mes, en el domicilio señalado en la Declaración Primera, apartado III.
- c) "EL ARRENDADOR", una vez recibido el pago entregará en ese mismo acto el recibo correspondiente.
- d) En caso de mora en el pago de la renta pactada en la presente cláusula, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" intereses moratorios a razón del 5% (cinco por ciento) mensual, calculado respecto de las cantidades de renta no pagadas hasta la solución y pago definitivo de las mismas.
- e) Queda expresamente pactado que la falta de pago de una mensualidad de renta rentística ocasionará causa legítima para rescindir del presente contrato.

### **TERCERA: VIGENCIA.**

LAS PARTES convienen en cumplimiento al artículo 1802 del Código Civil para el Estado de Sonora que el plazo del arrendamiento será por 6 (seis) meses, iniciándose a partir del día **01 del mes de Enero del año 2016, para concluir el día 30 del mes de Junio del año 2016.**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a desocupar y entregar a "EL ARRENDADOR" el inmueble en la fecha exacta del vencimiento de este contrato, sin necesidad de que medie desahucio, notificación, interpelación, requerimiento, juicio o plazo de gracia, prórroga o reconducción alguna, sean expresas, tácitas o de la naturaleza que fueren.

LAS PARTES acuerdan que si una vez terminado el plazo de la vigencia del contrato, "EL ARRENDATARIO" no entrega a "EL ARRENDADOR" el inmueble arrendado, el primero pagará al segundo de los mencionados, por concepto de renta, a partir de esa fecha, la cantidad de \$150.00 (son ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.) diarios, por cada día o fracción de día en que "EL ARRENDATARIO" continúe en posesión o uso del inmueble después de fenecido el término del contrato o después de que opere alguna de las causales de rescisión del mismo instrumento, sin que por ello se entienda que exista conformidad para que "EL ARRENDATARIO" continúe en posesión del inmueble; tampoco deberá entenderse conformidad de prórroga de este contrato ni que opera la tácita reconducción o de cualesquiera otra especie, conservando "EL ARRENDADOR" en todo momento las acciones y derechos que le correspondan para demandar y obtener la desocupación del inmueble arrendado.

"EL ARRENDATARIO" avisará por escrito a "EL ARRENDADOR", por lo menos con treinta días hábiles antes del vencimiento del presente contrato, su deseo de prorrogar o no el arrendamiento,

reservándose "EL ARRENDADOR" el derecho de aceptar dicha prórroga, lo cual en todo caso se hará mediante la celebración de un nuevo contrato y siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

#### **CUARTA: DEPÓSITO.**

"EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "EL ARRENDADOR" en el domicilio señalado para el pago de rentas dentro del primer mes de ocupación del inmueble, la cantidad equivalente a un mes de renta como depósito que garantiza el cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, el cual "EL ARRENDADOR" conservará en su poder como garantía y que regresará a "EL ARRENDATARIO" una vez que éste le haya hecho entrega del inmueble a su entera satisfacción y una vez que éste último haya satisfecho todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato y que le corresponda cumplir por ley, también a satisfacción de "EL ARRENDADOR".

El depósito que se efectúe de conformidad con esta cláusula, no se entiende en sustitución del pago de rentas ni de las demás responsabilidades u obligaciones pactadas en este contrato. Para en caso de que "EL ARRENDATARIO" incumpla con el pago del referido depósito tal circunstancia será motivo para rescindir el presente contrato y darlo por terminado sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR".

#### **QUINTA: USO DEL SUELO.**

El inmueble será destinado única y exclusivamente para casa habitación de profesores adscritos al Centro de Educación Media Superior a Distancia (EMSaD) Suaqui Grande del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Sonora, quedándole prohibido a "EL ARRENDATARIO" cambiar el uso referido, siendo causa de rescisión el incumplimiento a esta disposición.

"EL ARRENDATARIO" desde este momento deslinda a "EL ARRENDADOR" de cualquier responsabilidad se si le diera algún otro uso distinto al inmueble y se obliga a sacar a "EL ARRENDADOR" en paz y a salvo de cualquier daño y/o perjuicio que le sea causado por este hecho.

#### **SEXTA: INMUEBLE.**

"EL ARRENDATARIO" reconoce que recibe el inmueble en buen estado, en condiciones de higiene, seguridad y salubridad, con todo señalado en el inventario correspondiente, todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento con el deterioro natural de su uso, siendo por cuenta suya los gastos de reparación y obligándose a indemnizar a "EL ARRENDADOR" por cualquier daño y perjuicios causados por variaciones en el inmueble.

"EL ARRENDATARIO" no podrá, sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR" y con los permisos legales correspondientes, hacer variación o modificación alguna en la finca ni aquellas que sean consideradas mejoras; ya que de realizarlas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR", todas aquellas que puedan ser aprovechables, quedarán a beneficio del inmueble, sin que exista obligación de "EL ARRENDADOR" de cubrir el importe pagado por las mismas, o a su elección de restablecer el inmueble a su estado normal, por lo que "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los gastos que se originen por lo anterior.

De igual forma todas aquellas acciones de mantenimiento y conservación necesarias en las cañerías, drenajes, llaves de agua, sumideros o sanitarios por mal uso de ellas e inclusive por el deterioro normal de los mismos, incluyendo reparaciones de goteras, ladrillos flojos, aseo de la calle así como todos aquellos gastos o arreglos mínimos aún que generen más molestias que gastos serán pagadas por cuenta de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" no podrá, sin consentimiento previo y por escrito de parte de "EL ARRENDADOR" y de los permisos legales correspondientes, colocar, añadir, construir, o fijar anuncios comerciales o pintar letreros de cualquier tipo en el inmueble objeto del presente contrato.

LAS PARTES aceptan que "EL ARRENDADOR" podrá inspeccionar cada tres meses la finca arrendada y evaluar las condiciones materiales de la misma en el entendido de que de encontrarse perjuicios en la misma, que no sean los de su uso normal, dicha circunstancia será causa suficiente para dar por rescindido el presente contrato sin perjuicio de hacer efectivo hasta donde alcance para la reparación de los daños causados, el depósito que otorgue "EL ARRENDATARIO", así como el ejercicio legal correspondiente por el reclamo judicial de los daños y perjuicios ocasionados al inmueble.

#### **SÉPTIMA: SERVICIOS.**

"EL ARRENDATARIO" deberá pagar puntualmente por su cuenta, el suministro y consumo de energía eléctrica y agua potable del inmueble objeto del presente contrato, en el entendido de que "EL ARRENDADOR" no tendrá ninguna obligación ni responsabilidad respecto de dichos servicios.

"EL ARRENDATARIO" se compromete a presentar bimestralmente los recibos pagados por consumo de agua y energía eléctrica de la finca objeto de este contrato, en el domicilio señalado por "EL ARRENDADOR" para el pago de la renta y acepta que no cumplir con lo anteriormente estipulado, será causa de rescisión del presente contrato.

#### **OCTAVA: CESIÓN DE DERECHOS.**

"EL ARRENDATARIO" no podrá subarrendar, traspasar o ceder, en todo o en parte, sus derechos derivados de este contrato.

"EL ARRENDADOR" podrá ceder, todo o parte, de sus derechos derivados de este contrato mediante simple notificación por escrito a "EL ARRENDATARIO".

#### **NOVENA: TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

En caso de alguna de LAS PARTES pretenda dar por concluido el presente contrato antes del vencimiento de su plazo forzoso, cualquiera que sea la causa, deberá notificarlos por escrito a la otra parte y se obliga a pagarle como pena convencional el importe de tres meses de renta.

#### **DÉCIMA: ACUERDOS Y JURISDICCIÓN.**

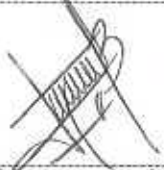

Este contrato, y en su caso sus anexos, constituye la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto al objeto del mismo, y substituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo, verbal y/o escrito, entre las partes en relación con el mismo.

Si durante la vigencia del presente contrato surgieren discrepancias previsibles, exclusivamente sobre problemas específicos de carácter técnico y/o administrativo, éstas serán resueltas de común acuerdo entre LAS PARTES, dejando constancia por escrito.

En todo lo no previsto en el presente contrato LAS PARTES se estarán a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Sonora.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, LAS PARTES renuncian al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle, y se somete a los tribunales competentes en la ciudad de Hermosillo, Sonora.

**LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES INTERESADAS Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y FUERZA LEGAL, LO RATIFICAN EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, FIRMÁNDOSE EN DOS EJEMPLARES, EL DÍA 01 DE ENERO DEL AÑO 2016.**

"EL ARRENDATARIO"	"EL ARRENDADOR"
EL REPRESENTANTE LEGAL	
	
<b>LIC. AMÓS BENJAMÍN MORENO RUÍZ</b> Director General de "EL CECyTES"	<b>C. RUBÉN EZRRE MADRID</b>

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"