

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 PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES S. DE R.L. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. ANTONIO GARCÍA VILLA SEÑOR, 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 NOGALES, 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**":

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. 4,351, VOLUMEN 87, DE FECHA 20 DE JUNIO DE 1997, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. MANUEL M. RIVADENEYRA RUÍZ, NOTARIO PÚBLICO NO. 75 DE NOGALES, SONORA, DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MEDIANTE FOLIO 1,498, DE FECHA 25 DE JUNIO DE 1997.

II.2.- SER CONCESIONARIO DE USO DEL INMUEBLE TIPO ALMACÉN CON OFICINAS, UBICADO EN CARRETERA INTERNACIONAL NO. 15, KM. 6.5, EDIFICIO MO. 25B, EN NOGALES, SONORA, CON UNA SUPERFICIE DE 2,431.84 MTS², LO CUAL ACREDITA MEDIANTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON BANCRECER S.A. DE C.V. DE FECHA 18 DE MAYO DE 1999.

II.3.- QUE EL C. ANTONIO GARCÍA VILLA SEÑOR, ACREDITA SU PERSONALIDAD COMO APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES S. DE R.L. DE C.V., MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 4,351, VOLUMEN 87, DE FECHA 20 DE JUNIO DE 1997, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. MANUEL M. RIVADENEYRA RUÍZ, NOTARIO PÚBLICO NO. 75 DE NOGALES, SONORA, DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO MEDIANTE FOLIO 1,498, DE FECHA 25 DE JUNIO DE 1997.

II.4.- QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, BAJO CLAVE **PIN-970101-UB2** 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 CARRETERA INTERNACIONAL KM 6.5 EDIFICIO 275-002, COLONIA ZONA INDUSTRIAL, C.P. 84094, EN LA CIUDAD DE NOGALES, 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.

ÁREA CONSTRUIDA:	2,431.84 M ²
ESTACIONAMIENTO:	0 M ²
ÁREA TOTAL:	2,431.84 M ²

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:

\$ 48,286.35	RENTA MENSUAL
\$ 7,725.82	MÁS 16% IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
\$ 56,012.17	TOTAL

EL MONTO TOTAL POR 6 MESES ES DE **\$336,073.00** (SON: TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. INCLUIDO E ISR EXCLUIDO ÚNICAMENTE PARA FINES DE REGISTRO CONTABLE. **"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 NOGALES, 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 ENERO AL 30 DE JUNIO 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

EFFECTO 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 CONTROVERSA, SE SUJETARÁN A LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DE HERMOSILLO, SONORA.

DÉCIMA SEXTA: CONFORME AL ARTÍCULO 14 FRACCIÓN XVIII DE LA LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES 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. ANTONIO GARCÍA VILLA SEÑOR

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/CONTAR09/16 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. ANTONIO GARCÍA VILLA SEÑOR CON VIGENCIA DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2016.

