

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Contrato de arrendamiento relativo al procedimiento de Adjudicación Directa Número COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025, para el Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO, que celebran por una parte, el Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo, representada en éste acto por la Lic. Lucía Monserrat Moreno Oliva, en su carácter de Encargada de la Dirección General del COBAQROO, a quien en lo sucesivo se le denominará "El Arrendatario" y por otra parte el C. Guillermo Rodríguez Herrera, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. Maurilio Rodríguez Rivadeneyra, a quien en lo sucesivo se le denominará "El Arrendador" y quienes actuando en conjunto se les denominará "Las Partes", de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

Declaraciones

I. "El Arrendatario" declara que:

I.1 Es un Organismo Público Descentralizado del Estado de Quintana Roo, con personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, de acuerdo a la Ley del Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo, publicada por el decreto número 197, emitido por la H. XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, en fecha veintidós de diciembre de dos mil veintitrés.

I.2 En término del artículo 4 de la Ley del Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo, tiene por objeto impartir e impulsar la educación correspondiente al tipo de educación media superior, nivel bachillerato, en sus diferentes opciones educativas o modalidades, de acuerdo con los planes de estudio aprobados en los términos que corresponda.

I.3 En términos del artículo 6 de la Ley del Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo, se determina el cumplimiento de su objeto y objetivos. El Colegio tendrá las atribuciones de impartir educación del tipo media superior en las distintas opciones o modalidades educativas, en todo el territorio del estado de Quintana Roo, establecer, promover, organizar y administrar las Instancias Educativas y Oficinas Administrativas en los lugares del Estado que estime conveniente; expedir constancias, certificados de terminación de estudios, duplicados de certificados de terminación de estudios, certificados parciales de estudios, otorgar diplomas, Títulos y reconocimientos académicos; otorgar o retirar reconocimientos de validez oficial a estudios para planteles particulares que imparten el mismo tipo de enseñanza; y las demás que le confieren otras normas aplicables en materia educativa.

I.4 Para cumplir con sus funciones y el debido desempeño de sus actividades administrativas y educativas, "El Arrendatario" requiere contar con espacios físicos adecuados para el establecimiento de sus oficinas administrativas y operativas, los cuales ha determinado obtener mediante arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato.

I.5 Conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 31 de la Ley del Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo, la Lic. Lucía Monserrat Moreno Oliva, en su carácter de Encargada de la Dirección General del COBAQROO y Representante Legal, es la persona servidora pública que cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente

[Handwritten signatures and initials]

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

contrato, quien podrá ser sustituida en cualquier momento en su cargo o funciones, sin que, por ello, sea necesario celebrar un convenio modificatorio.

I.6 De conformidad con el nombramiento de su cargo suscribe el presente instrumento la **C. Leydi Marlene Chan Serralta**, Directora Administrativa con R.F.C. **CASL7407251D0**, designada para dar seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones que deriven del objeto del presente contrato.

I.7 De conformidad con el nombramiento de su cargo suscribe el presente instrumento la **Lic. Katia Margarita Estrada Nieto**, Jefa del Departamento Jurídico, con R.F.C. **EANK9201147N0**, facultado para la supervisión del presente contrato, en consecuencia, deberá revisar el cumplimiento de las cláusulas de este instrumento.

I.8 De conformidad con el nombramiento de su cargo suscribe el presente instrumento el **Lic. José Antonio Medina Fuentes**, Jefe del Departamento de Recursos Materiales y Servicios, con R.F.C. **MEFA7802058S8**, facultado para la supervisión del presente contrato, en consecuencia, deberá revisar e inspeccionar el cumplimiento de las cláusulas de este instrumento, así como girar las instrucciones que considere oportunas y verificar que el inmueble arrendado cumpla con las especificaciones señaladas en la Cláusula Segunda.

I.9 La adjudicación del presente contrato se realizó mediante el procedimiento de **Adjudicación Directa Número COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025 relativo al Arrendamiento del Edificio que ocupan las oficinas de la Dirección General del COBAQROO**, de carácter nacional, al amparo de lo establecido en los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 19 inciso b) Fracción II y 33 Fracción I de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.

I.10 "El Arrendatario" cuenta con suficiencia presupuestaria otorgada mediante oficio número **COBAQROO/DPPP/DPP/405/XII/2024** de fecha **24 de diciembre de 2024**, emitido por la Dirección de Planeación, Programación y Presupuesto.

I.11 Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes No. **CBE8008274T6**.

I.12 Tiene establecido su domicilio en la **Avenida Héroes** número **trescientos diez** entre **Calle Justo Sierra** y **Avenida Bugambilias**, de la Colonia **Adolfo López Mateos**, con Código Postal **77010**, de esta ciudad de **Chetumal, Quintana Roo**, mismo que queda señalado para todos los fines y efectos legales del presente contrato.

II. "El Arrendador" declara que:

II.1 Ser de nacionalidad mexicana, originario de esta ciudad Chetumal, Estado de Quintana Roo, mayor de edad, con Clave Única de Registro de Población **ROHG620915HQRDRL02**, con la capacidad para contratar y obligarse en los términos del

2

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

presente contrato, con domicilio ubicado en la Avenida de los Héroes Número trescientos diez, departamento tres, Colonia Adolfo López Mateos, C.P. 77010, ciudad Chetumal, municipio Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, misma que se acredita con la credencial para votar número de folio **0345074205609**, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

II.2 En su carácter de albacea y heredero de la sucesión testamentaria de la masa de bienes del **de cujus Maurilio Rodríguez Rivadeneyra**, tiene facultades para administrar y arrendar el inmueble objeto del presente contrato, el cual forma parte de la masa hereditaria, según consta en la Escritura Pública Número **nueve mil doscientos cincuenta y seis**, volumen **cuadragésimo tercero**, tomo **cuatro**, de fecha **treinta de abril del año dos mil doce**, pasada ante la fe del licenciado **Ángel Enrique Aguilar Núñez**, Notario Público de la Notaría Número **diecisiete** en ejercicio en el Estado, con residencia en la ciudad de **Chetumal** y circunscripción territorial en el distrito judicial del municipio de **Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo**, mismo instrumento que se adjunta al presente para su debida constancia.

II.3 En consideración a lo señalado en el punto número II.1 del apartado de declaraciones, es propietario de la parte proporcional con el número de herederos designados del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en la **Avenida Héroes Número trescientos diez, Colonia Adolfo López Mateos, Código Postal 77010, en la ciudad de Chetumal, Estado de Quintana Roo**; conforme la Escritura Pública **nueve mil doscientos cincuenta y seis**, Volumen **cuadragésimo tercero**, Tomo **cuatro**, de fecha **30 de abril del año dos mil doce**, pasada ante la fe del **Licenciado Ángel Enrique Aguilar Núñez**, Notario Público de la **Notaría Número diecisiete** en ejercicio en el Estado, con residencia en la ciudad de **Chetumal** y circunscripción territorial en el distrito judicial del municipio de **Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo**.

II.4 No tiene impedimento legal alguno para otorgar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato, en virtud de que tiene la facultad y autorización de los herederos universales designados de la sucesión testamentaria de la masa de bienes del **de cujus Maurilio Rodríguez Rivadeneyra**, de conformidad a lo establecido en los artículos 1333, 1606, 1607, 1610, 1620, 1621, 1635, 1651 y demás relativos al Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo.

II.5 Tiene como Registro Federal de Contribuyentes, **ROHG620915AN7**, lo cual se acredita con el acuse de movimiento de Actualización de Situación Fiscal, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

II.6 Reconoce los requerimientos de **"El Arrendatario"**, por lo que ha celebrado pláticas con el mismo y está de acuerdo con arrendarle el inmueble descrito en la declaración II.3 para que sea utilizado para oficinas.

II.7 Acredita el cumplimiento de sus obligaciones fiscales en términos de lo dispuesto en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación vigente, conforme a la Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales emitidas por el SAT.

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

II.8 Está inscrito en el Padrón de Proveedores de la Oficialía Mayor del Gobierno del Estado de Quintana Roo, con registro vigente número 19AÑDC24.

III. De "Las Partes":

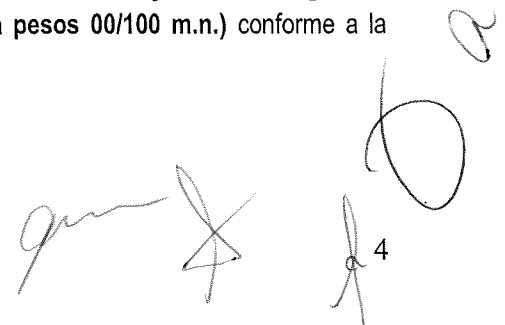
III.1 Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a celebrar el presente contrato de arrendamiento, para todos los efectos legales a que haya lugar.

III.2 Que en cumplimiento de la adjudicación directa relativo al **Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO**, y con recurso de **Ingresos Propios**, celebran el presente contrato y que no existe error o dolo, por lo que en consecuencia expresan su total consentimiento para la celebración de éste, y el cual queda sujeto a lo estipulado en las siguientes:

C l á u s u l a s

Primera. - Objeto del contrato.- "El Arrendador" otorga a favor de "El Arrendatario" el uso y disfrute de la primera y segunda planta del edificio principal de tres pisos identificado como edificio primero, ubicado en la **Avenida Héroes Número trescientos diez, Colonia Adolfo López Mateos, Código Postal 77010**, en la ciudad de **Chetumal**, municipio de **Othón P. Blanco, Quintana Roo**, incluyendo 30 cajones internos de estacionamiento, y los locales identificados como "A", "B", "C" y "D" del edificio identificado como segundo; el primero situado en el extremo sur de la planta alta, el Departamento Jurídico; el segundo ubicado en el extremo norte de la planta alta, ocupado por el Departamento de Control y Servicios Escolares; el tercero y cuarto, ubicado en el extremos sur de la planta baja y el extremo norte de la planta baja, los cuales se utilizan como oficinas de la Dirección Administrativa y el anexo como Sala de Reuniones.

Segunda.- Monto del contrato.- "El Arrendatario" pagará a "El Arrendador" por el uso y goce de la primera y segunda planta del edificio principal de tres pisos identificado como edificio primero la cantidad de **\$92,000.00 (son: Noventa y dos mil pesos 00/100 m.n.)**; por los locales 'A', 'B' y 'C' del edificio segundo la cantidad total de **\$18,000.00 (son: Dieciocho mil pesos 00/100 m.n.)**, a razón de **\$6,000.00 (son: Seis mil pesos 00/100 m.n.)** por cada local; y por el local 'D' del edificio segundo la cantidad de **\$7,000.00 (son: Siete mil pesos 00/100 m.n.)**. Lo cual suma como renta mensual la cantidad de **\$117,000.00 (son: Ciento diecisiete mil pesos 00/100 m.n.)** más el impuesto al valor agregado de **\$18,720.00 (Son: Dieciocho mil setecientos veinte pesos 00/100 M.N.)**, debiendo realizar "El Arrendatario" la **retención del I.S.R. y del Impuesto al Valor Agregado I.V.A.**, en los términos que marcan las **leyes fiscales vigentes**, quedando un total de **\$111,540.00 (son: Ciento once mil quinientos cuarenta pesos 00/100 m.n.)** conforme a la siguiente tabla:


4

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

CONCEPTO	TOTAL
Renta De La 1era Y 2da Planta Del Edificio Primero	\$92,000.00
Renta Del Local "A" Del Edificio Segundo	\$6,000.00
Renta Del Local "B" Del Edificio Segundo	\$6,000.00
Renta Del Local "C" Del Edificio Segundo	\$6,000.00
Renta Del Local "D" Del Edificio Segundo	\$7,000.00
Renta	\$117,000.00
I.V.A. 16%	\$18,720.00
Subtotal	\$135,720.00
Impuestos Retenidos ISR	\$11,700.00
Impuestos Retenidos IVA	\$12,480.00
Total	\$111,540.00

Tercera. - Anticipo. - Para el presente contrato "El Arrendatario" no otorgará anticipo a "El Arrendador".

Cuarta. - Forma y Lugar de Pago. - "El Arrendatario" efectuará el pago de manera mensual a través de transferencia electrónica en pesos de los Estados Unidos Mexicanos, dentro de los primero 10 días de cada mes, por el uso y goce del inmueble arrendado y a entera satisfacción de la persona supervisora del contrato y de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Segunda del presente contrato.

El cómputo del plazo para realizar el pago se contabilizará a partir del día hábil siguiente de la aceptación del CFDI o Factura Electrónica, y ésta reúna los requisitos fiscales que establece la legislación en la materia, con el desglose de los espacios arrendados, los precios unitarios, se verifique su autenticidad, no existan aclaraciones al importe y vaya acompañada con la documentación soporte correspondiente al arrendamiento.

En caso de que el CFDI o Factura Electrónica entregado presente errores, la persona supervisora del presente contrato o a quien éste designe por escrito, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes de su recepción, indicará a "El Arrendador" las deficiencias que deberá corregir; por lo que, el procedimiento de pago reiniciará en el momento en que "El Arrendador" presente el CFDI y/o documentos soporte corregidos y sean aceptados.

El tiempo que "El Arrendador" utilice para la corrección del CFDI y/o documentación soporte entregada, no se computará para efectos de pago.

El CFDI o Factura Electrónica deberá ser presentada de manera electrónica a través de un correo electrónico que será proporcionado por el "El Arrendatario".

El CFDI o Factura Electrónica se deberá presentar desglosando el impuesto y retención cuando aplique.

Para efectos de trámite de pago, "El Arrendador" deberá ser titular de una cuenta bancaria, en la que se efectuará la transferencia electrónica de pago, respecto de la cual deberá proporcionar toda la información y documentación que le sea requerida por "El Arrendatario", para efectos del pago.

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

"El Arrendador" deberá presentar la información y documentación que "El Arrendatario" le solicite para el trámite de pago, atendiendo a las disposiciones legales e internas de "El Arrendatario".

La documentación soporte del CFDI o factura electrónica que se menciona será la orden de compra y el formato de entrega recepción firmado por el responsable de la Dirección Administrativa que acredite el uso continuo del inmueble arrendado.

El pago de la renta mensual quedará condicionado al pago que "El Arrendador" deba efectuar por concepto de penas convencionales y, en su caso, deductivas.

Quinta. - Condiciones del Inmueble y su Uso. – "El Arrendador" da en arrendamiento el inmueble referido en la cláusula primera en condiciones de funcionamiento, mismas que "El Arrendatario" recibe y acepta mantener, obligándose a la seguridad, limpieza, y por cuanto al mantenimiento del bien se estará conforme a lo señalado por el artículo 2687 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

El edificio y locales arrendados serán destinados única y exclusivamente para el uso de las oficinas de "El Arrendatario". Para tal efecto, "Las Partes" acuerdan que se podrán realizar subdivisiones del inmueble mediante estructuras y materiales que puedan ser ensamblados e instalados sin mezclarse directamente con la estructura del inmueble. Al término del contrato, "El Arrendatario" tendrá el derecho de retirar dichas estructuras y materiales sin impedimento alguno por parte de "El Arrendador". En caso de existir oposición al retiro, "El Arrendador" deberá cubrir el valor de las mismas a "El Arrendatario".

Al momento de la desocupación, "El Arrendatario" se obliga a resanar las perforaciones o daños causados por la instalación de dichas estructuras, dejando el inmueble en condiciones adecuadas de uso, sin que esto incluya reparaciones por el deterioro natural del inmueble. "El Arrendador" exime de toda responsabilidad a "El Arrendatario" por fracturas o daños que presente la primera y segunda planta del edificio primero y los locales 'A', 'B', 'C' y 'D' del edificio segundo, que deriven por falta de mantenimiento, acciones u omisiones de terceros, o que se originen de los demás edificios que forman parte de la estructura.

Sexta.- Prohibición de Cesión y Subarrendamiento. No podrá "El Arrendatario" sin el consentimiento por escrito de "El Arrendador" ceder o subarrendar el inmueble o parte del mismo, como tampoco podrá hacer obras que afecten o dañen la estructura concreta del inmueble, y en caso de que se desee realizar alguna mejora, se deberá hacer del conocimiento de "El Arrendador" para que de común acuerdo se establezcan los términos en que se realizará la mejora.

Séptima. - Vigencia. - "Las Partes" convienen en que la vigencia del presente contrato será del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Octava. - Modificaciones del Contrato. - "Las Partes" están de acuerdo que "El Arrendatario" por razones fundadas y explícitas podrá ampliar el monto o la vigencia del arrendamiento, de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo, siempre y cuando las modificaciones no rebasen en su conjunto el 15% (quince por ciento) del monto establecido originalmente, el precio unitario sea igual al originalmente pactado y el contrato esté vigente. La modificación se formalizará mediante la celebración de un Convenio Modificatorio.

6

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

“El Arrendatario”, podrá ampliar la vigencia del presente instrumento, siempre y cuando, no implique incremento del monto contratado, siendo necesario que se obtenga el previo consentimiento de “El Arrendador”.

De presentarse caso fortuito o fuerza mayor, o por causas atribuibles a “El Arrendatario”, se podrá modificar el plazo del presente instrumento jurídico, debiendo acreditar dichos supuestos con las constancias respectivas. La modificación del plazo por caso fortuito o fuerza mayor podrá ser solicitada por cualquiera de “Las Partes”.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, no procederá la aplicación de penas convencionales por atraso.

Cualquier modificación al presente contrato deberá formalizarse por escrito, y deberá suscribirse por la persona servidora pública de “El Arrendatario” que lo haya hecho, o quien lo sustituya o esté facultado para ello.

Novena. - Responsabilidad del Arrendador. – “El Arrendador” se obliga a garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante toda la vigencia del contrato, así como a responder por los vicios ocultos que pudiera tener el inmueble y que impida parcial o totalmente su uso para los fines establecidos en este contrato.

Décima. - Garantía del Arrendamiento. - Para el arrendamiento del bien inmueble materia del presente contrato, se requiere que “El Arrendador” presente una carta garantía para responder por los defectos, vicios ocultos y por la calidad del arrendamiento, así como de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido, en los términos señalados en este Contrato, convenios modificatorios respectivos y en la legislación aplicable.

Décima Primera. - Garantía Cumplimiento del Contrato. - Conforme al artículo 28, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo “El Arrendador” se obliga a constituir una garantía por el cumplimiento fiel y exacto de todas las obligaciones derivadas de este contrato; y en este caso se hará efectiva en proporción al incumplimiento de la obligación principal, mediante fianza expedida por compañía afianzadora mexicana autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y de Fianzas, a favor del Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo, por un importe equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del contrato, incluyendo el IVA.

Dicha fianza deberá ser entregado a “El Arrendatario”, a más tardar dentro de los 10 (diez) días naturales posteriores a la firma del presente contrato.

En caso de que “El Arrendador” incumpla con la entrega de la garantía en el plazo establecido, “El Arrendatario” podrá rescindir el contrato y dará vista al Órgano Interno de Control para que proceda en el ámbito de sus facultades.

La garantía de cumplimiento no será considerada como una limitante de responsabilidad de “El Arrendador”, derivada de sus obligaciones y garantías estipuladas en el presente instrumento jurídico, y no impedirá que “El Arrendatario” reclame la indemnización por cualquier incumplimiento que pueda exceder el valor de la garantía de cumplimiento.

En caso de incremento al monto del presente instrumento jurídico o modificación al plazo, “El Arrendador” se obliga a entregar a “El Arrendatario”, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la formalización del mismo, los documentos modificatorios o endosos correspondientes, debiendo contener en el documento la estipulación de que se otorga de manera conjunta, solidaria e inseparable de la garantía otorgada inicialmente.

7

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Una vez cumplidas las obligaciones a satisfacción, la persona servidora pública facultada por "El Arrendatario" procederá inmediatamente a extender la constancia de cumplimiento de las obligaciones contractuales y dará inicio a los trámites para la cancelación de la garantía cumplimiento del contrato, lo que comunicará a "El Arrendador".

"El Arrendador", quedará liberado de su obligación, una vez transcurrido la vigencia del contrato, contados a partir de la fecha en que conste por escrito la recepción física de los servicios prestados, siempre y cuando "El Arrendatario" no haya identificado defectos o vicios ocultos en la calidad de los servicios prestados, así como cualquier otra responsabilidad en los términos de este Contrato y convenios modificatorios respectivos.

Se podrá exceptuar dicha garantía, cuando la entrega de los servicios y/o bienes se realice dentro del plazo establecido, de conformidad con el artículo 28 último párrafo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamiento y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo.

Décima Segunda. - Obligaciones de "El Arrendador".-

- a) Entregar el comprobante de pago predial vigente y cualquier otro documento necesario para trámites administrativos ante autoridades municipales, estatales o federales.
- b) Garantizar y permitir a "El Arrendatario" el uso y goce pacífico del inmueble, en los plazos acordados en el presente contrato.
- c) Responder ante "El Arrendatario" por los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por evicción respecto del inmueble.
- d) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en los artículos 2687, 2688, 2690, 2692, 2693, 2694 y 2709 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.
- e) Proporcionar la información que le sea requerida por la Secretaría de la Contraloría del Estado y el Órgano Interno de Control.

Décima Tercera.- Obligaciones de "El Arrendatario":

- a) Pagar puntualmente la renta en los términos establecidos en este contrato.
- b) Conservar el inmueble en condiciones adecuadas de uso.
- c) Abstenerse de tener en el inmueble arrendado sustancias peligrosas, corrosivas e inflamables, siendo responsable por los daños que pudiera causar al contravenir esta disposición.
- d) Cumplir con las demás obligaciones que establece el Código Civil del Estado de Quintana Roo para los arrendatarios.

Décima Cuarta. - Supervisión del Contrato. - "El Arrendatario" designa como persona supervisora del presente contrato al Titular del Departamento de Recursos Materiales y Servicios, quien dará seguimiento y verificará el cumplimiento de los derechos y obligaciones establecidos en este instrumento.

La persona supervisora verificará periódicamente las condiciones del inmueble y el cumplimiento de las obligaciones de ambas partes establecidas en este contrato.

8

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Décima Quinta. - Deducciones. - "El Arrendatario" podrá aplicar deducciones al pago de la renta mensual en caso de que "El Arrendador" incumpla parcialmente con sus obligaciones relativas a garantizar el uso y goce pacífico del inmueble. Las deducciones se calcularán en proporción a la afectación causada en el uso del inmueble y se aplicarán en el CFDI o Factura Electrónica del mes correspondiente o subsecuente.

El cálculo de las deducciones será determinado por la persona supervisora del contrato, quien lo notificará por escrito o vía correo electrónico a "El Arrendador", dentro de los 5 días posteriores a la identificación del incumplimiento.

"El Arrendatario", a través de la persona supervisora del contrato, rechazará el arrendamiento, que no cumplan las especificaciones establecidas en este contrato, obligándose "El Arrendador" en este supuesto a entregarlo nuevamente bajo su responsabilidad y sin costo adicional para "El Arrendatario", sin perjuicio de la aplicación de las penas convencionales o deducciones al cobro correspondientes.

"El Arrendatario", a través de la persona supervisora del contrato, podrá aceptar el arrendamiento que incumplan de manera parcial o deficiente las especificaciones establecidas en este contrato, sin perjuicio de la aplicación de las deducciones al pago que procedan, y reposición de los mismos, cuando la naturaleza propia de éstos lo permita.

Décima Sexta. - Penas Convencionales. - En caso de que "El Arrendador" incumpla con su obligación de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble arrendado, "El Arrendatario" por conducto del Departamento de Recursos Materiales y Servicios con asesoría del Departamento Jurídico podrá aplicar una pena convencional equivalente al 2% (dos por ciento) de la renta mensual por cada día que persista el incumplimiento.

La persona supervisora determinará el cálculo de la pena convencional, cuya notificación se realizará por escrito o vía correo electrónico, dentro de los 5 días posteriores a la identificación del incumplimiento.

El pago de la renta mensual quedará condicionado, proporcionalmente, al pago que "El Arrendador" deba efectuar por concepto de penas convencionales; en el supuesto de que el contrato sea rescindido en términos de lo previsto en la Cláusula Vigésima Segunda de Rescisión, no procederá el cobro de dichas penas ni la contabilización de las mismas.

"El Arrendatario" en caso de que requiera el pago de la pena convencional, deberá solicitarlo por escrito, debiendo "El Arrendador" hacer el pago en los cinco días hábiles siguientes de haber recibido dicha solicitud.

El importe total de las penas convencionales no podrá exceder del 20% (veinte por ciento) del monto total del contrato.

Décima Séptima. - Licencias, Autorizaciones y Permisos. - "El Arrendador" se obliga a observar y mantener vigentes las licencias, autorizaciones, permisos o registros requeridos para el cumplimiento de sus obligaciones.

Décima Octava. - Póliza de Responsabilidad Civil. - Para el presente contrato de arrendamiento, no se requiere que "El Arrendador" contrate una póliza de seguro por responsabilidad civil.

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Décima Novena. - Impuestos y Derechos. - Los impuestos, derechos y gastos que procedan con motivo del arrendamiento, objeto del presente contrato, serán pagados por **"El Arrendador"**, mismos que no serán repercutidos a **"El Arrendatario"**.

"El Arrendatario" deberá realizar las retenciones del ISR y del impuesto al valor agregado IVA, en los términos que marcan las leyes fiscales vigentes.

Vigésima. - Prohibición de Cesión de Derechos y Obligaciones. - **"El Arrendador"** no podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, a favor de cualquier otra persona física o moral, con excepción de los derechos de cobro, en cuyo caso se deberá contar con la conformidad previa y por escrito de **"El Arrendatario"**.

Vigésima Primera. - Confidencialidad y Protección de Datos Personales. - **"Las Partes"** acuerdan que la información que se intercambie de conformidad con las disposiciones del presente instrumento, se tratarán de manera confidencial, siendo de uso exclusivo para la consecución del objeto del presente contrato y no podrá difundirse a terceros de conformidad con lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo, Ley de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Quintana Roo, y demás legislación aplicable.

Para el tratamiento de los datos personales que **"Las Partes"** recaben con motivo de la celebración del presente contrato, deberá de realizarse con base en lo previsto en los Avisos de Privacidad respectivos.

Por tal motivo, **"El Arrendador"** asume cualquier responsabilidad que se derive del incumplimiento de su parte, o de sus empleados, a las obligaciones de confidencialidad descritas en el presente contrato.

Vigésima Segunda. - Suspensión temporal del uso del inmueble. - En caso fortuito o de fuerza mayor, **"El Arrendatario"** podrá suspender temporalmente el uso del inmueble, sin que esto implique la terminación del contrato o la suspensión del pago de la renta, salvo acuerdo expreso entre las partes.

Si las causas que motivaron la suspensión desaparecen, **"El Arrendatario"** podrá reanudar el uso normal del inmueble. Si dichas causas persisten por más de 30 días naturales, cualquiera de las partes podrá iniciar el procedimiento de terminación anticipada del contrato.

Vigésima Tercera. – Terminación anticipada del Contrato. **"Las Partes"** están plenamente de acuerdo que podrán dar por terminado en forma anticipada el presente contrato sin necesidad de declaración judicial en cualquiera de los siguientes casos:

I) Cuando **"El Arrendatario"** o **"El Arrendador"** así lo determine por motivos personales;

II) Cuando **"El Arrendatario"** por motivos presupuestales no pueda continuar pagando el arrendamiento, siempre que no exista adeudo por concepto de renta, ya que en caso de existir, este no sea mayor a 45 días naturales, asimismo se pacta que **"El Arrendatario"** deberá dar aviso a **"El Arrendador"** con al menos 30 días de anticipación para enterar su deuda

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

desocupación, previniendo que por la falta presupuestal no pueda seguir con el arrendamiento y por ende deba desocupar el inmueble para evitar adeudo alguno.

III) Cuando "El Arrendador" o "El Arrendatario" incumplan con alguna de sus obligaciones y/o contravenga alguno de los términos establecidos en el presente contrato, sin que por dicha terminación anticipada se genere responsabilidad civil, sin embargo en caso de adeudo alguno por parte del "El Arrendatario" en cuanto al concepto de renta, esta deberá ser cubierta a más tardar en la fecha en que se haya informado el respectivo aviso de la terminación anticipada de este contrato, así queda estipulado desde este momento entre las partes, y en el caso de que se llegue a dar dicho supuesto, la parte que decida dar por terminado el presente instrumento legal deberá comunicar por escrito a la otra, las causas que dieron motivo para la terminación del contrato, el cual deberá comunicarlo con 30 (treinta) días naturales antes de la fecha de la terminación anticipada de este documento y "El Arrendatario" procederá a desocupar el bien inmueble sin que por dicha terminación anticipada "El Arrendador" tenga derecho al reclamo de daños y perjuicios o al pago de indemnización, toda vez que desde este momento así queda convenido y establecido por voluntad plena de "Las Partes".

Vigésima Cuarta. - Rescisión. - "El Arrendatario" podrá iniciar en cualquier momento el procedimiento de rescisión, cuando "El Arrendador" incurra en alguna de las siguientes causales:

- a) Contravenir los términos pactados para el arrendamiento del inmueble, establecidos en el presente contrato;
- b) Transferir en todo o en parte las obligaciones que deriven del presente contrato a un tercero ajeno a la relación contractual;
- c) Ceder los derechos de cobro derivados del contrato, sin contar con la conformidad previa y por escrito de "El Arrendatario";
- d) Suspender total o parcialmente y sin causa justificada el arrendamiento, objeto del presente contrato;
- e) No mantener el inmueble en condiciones adecuadas para su uso conforme a lo establecido en el presente contrato.
- f) No proporcionar a los Órganos de Fiscalización, la información que le sea requerida con motivo de las auditorías, visitas e inspecciones que realicen;
- g) Ser declarado en concurso mercantil, o por cualquier otra causa distinta o análoga que afecte su patrimonio;
- h) En caso de que compruebe la falsedad de alguna manifestación, información o documentación proporcionada para efecto del presente contrato;
- i) Cuando la suma de las deducciones al pago, excedan el límite máximo establecido para las deducciones;
- j) Divulgar, transferir o utilizar la información que conozca en el desarrollo del cumplimiento del objeto del presente contrato, sin contar con la autorización de "El Arrendatario" en los términos de lo dispuesto en la **Cláusula Décima Novena de Confidencialidad y Protección de Datos Personales** del presente instrumento jurídico;
- k) Impedir el desempeño normal de labores de "El Arrendatario" en el inmueble arrendado;
- l) Cambiar su nacionalidad por otra e invocar la protección de su gobierno contra reclamaciones y órdenes de "El Arrendatario", cuando sea extranjero, y
- m) Incumplir cualquier obligación distinta de las anteriores y derivadas del presente contrato.

Para el caso de optar por la rescisión del contrato, "El Arrendatario" comunicará por escrito a "El Arrendador" el incumplimiento en que haya incurrido, para que en un término de 5 (cinco) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación, exponga lo que a su derecho convenga y aporte en su caso las pruebas que estime pertinentes.

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Transcurrido dicho término “El Arrendatario”, en un plazo de 15 (quince) días hábiles siguientes, tomando en consideración los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer “El Arrendador”, determinará de manera fundada y motivada dar o no por rescindido el contrato, y comunicará a “El Arrendador” dicha determinación dentro del citado plazo.

Cuando se rescinda el contrato, se formulará el finiquito correspondiente, a efecto de hacer constar los pagos que deba efectuar “El Arrendatario” por concepto del contrato hasta el momento de rescisión, o los que resulten a cargo de “El Arrendador”.

Iniciado un procedimiento de conciliación “El Arrendatario” podrá suspender el trámite del procedimiento de rescisión.

Si previamente a la determinación de dar por rescindido el contrato se restablece el uso y goce pacífico del inmueble arrendado, el procedimiento iniciado quedará sin efecto, previa aceptación y verificación de “El Arrendatario” de que continúa su interés en el arrendamiento del inmueble, aplicando, en su caso, las penas convencionales correspondientes.

“El Arrendatario” podrá determinar no dar por rescindido el contrato, cuando durante el procedimiento advierta que la rescisión del mismo pudiera ocasionar algún daño o afectación a las funciones que tiene encomendadas. En este supuesto, “El Arrendatario” elaborará un dictamen en el cual justifique que los impactos económicos o de operación que se ocasionarían con la rescisión del contrato resultarían más inconvenientes.

De no rescindirse el contrato, “El Arrendatario” establecerá con “El Arrendador”, otro plazo, que le permita subsanar el incumplimiento que hubiere motivado el inicio del procedimiento, aplicando las sanciones correspondientes.

No obstante, de que se hubiere firmado el convenio modificatorio a que se refiere el párrafo anterior, si se presenta de nueva cuenta el incumplimiento, “El Arrendatario” quedará expresamente facultado para optar por exigir el cumplimiento del contrato, o rescindirlo, aplicando las sanciones que procedan.

Si se llevara a cabo la rescisión del contrato, y en el caso de que a “El Arrendador” se le hubieran entregado pagos progresivos, éste deberá de reintegrarlos más los intereses correspondientes, conforme a lo indicado en el artículo 51, párrafo cuarto, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Los intereses se calcularán sobre el monto de los pagos progresivos efectuados y se computarán por días naturales desde la fecha de su entrega hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de “El Arrendador”.

Vigésima Quinta. - Relación y Exclusión Laboral. - “El Arrendador” reconoce y acepta ser el único patrón de todos y cada uno de los trabajadores que intervienen en el objeto del arrendamiento del presente contrato, por lo que, deslinda de toda responsabilidad a “El Arrendatario” respecto de cualquier reclamo que en su caso puedan efectuar sus trabajadores, sea de índole laboral, fiscal o de seguridad social y en ningún caso se le podrá considerar patrón sustituto, patrón solidario, beneficiario o intermediario.

“El Arrendador” asume en forma total y exclusiva las obligaciones propias de patrón respecto de cualquier relación laboral, que el mismo contraiga con el personal que labore bajo sus órdenes o intervenga o contrate para la atención de los asuntos encomendados por “El Arrendatario”, así como en la ejecución de los servicios.

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Para cualquier caso no previsto, “El Arrendador” exime expresamente a “El Arrendatario” de cualquier responsabilidad laboral, civil o penal o de cualquier otra especie que en su caso pudiera llegar a generarse, relacionado con el presente contrato.

Para el caso que, con posterioridad a la conclusión del presente contrato, “El Arrendatario” reciba una demanda laboral por parte de trabajadores de “El Arrendador”, en la que se demande la solidaridad y/o sustitución patronal a “El Arrendatario”, “El Arrendador” queda obligado a dar cumplimiento a lo establecido en la presente cláusula.

Vigésima Sexta. - Conciliación. - “Las Partes” acuerdan que para el caso de que se presenten desavenencias derivadas de la ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, podrán someterse al procedimiento de conciliación establecido en la legislación aplicable del Estado de Quintana Roo.

Vigésima Séptima. - Domicilios. - “Las Partes” señalan como sus domicilios legales para todos los efectos a que haya lugar y que se relacionan en el presente contrato, los que se indican en el apartado de Declaraciones, por lo que cualquier notificación judicial o extrajudicial, emplazamiento, requerimiento o diligencia que en dichos domicilios se practique, será enteramente válida, al tenor de lo dispuesto en el Título Tercero Capítulo V del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Vigésima Octava. - Legislación Aplicable. - “Las Partes” se obligan a sujetarse estrictamente para el arrendamiento objeto del presente contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integran, al Código Civil para el Estado de Quintana Roo y a la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Quintana Roo en lo que resulte aplicable.

Vigésima Novena. - Jurisdicción. - “Las Partes” convienen que, para la interpretación y cumplimiento de este contrato, así como para lo no previsto en el mismo, se someterán a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Judicial con sede en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

“Las Partes” manifiestan estar conformes y enterados de las consecuencias, valor y alcance legal de todas y cada una de las estipulaciones que el presente instrumento jurídico contiene, por lo que lo ratifican y firman en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, el primer día del mes de enero de dos mil veinticinco.

Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Por
"El Arrendatario"

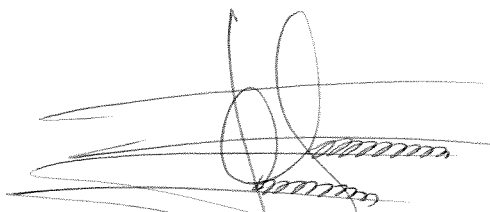
Nombre	Cargo	R.F.C.
 Lic. Lucía Monserrat Moreno Oliva	Encargada de la Dirección General	MOOL8412133Z6
 C. Leydi Marlene Chan Serralta	Directora Administrativa	CASL7407251D0
 Lic. Katia Margarita Estrada Nieto	Jefa del Departamento Jurídico	EANK9201147N0




Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo
Dirección General
Dirección Administrativa
Departamento de Recursos Materiales y Servicios
Contrato Número 003/2025



Número de Procedimiento COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025
Relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el
Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO

Nombre	Cargo	R.F.C.
 Lic. José Antonio Medina Fuentes	Jefe del Departamento de Recursos Materiales y Servicios	MEFA7802058S8

Por:
"El Arrendador"

Nombre	R.F.C.
 C. Guillermo Rodríguez Herrera	ROHG620915AN7

La presente hoja de firmas forma parte integrante del contrato relativo al Arrendamiento de las Oficinas que ocupan el Despacho de la Dirección General y las Direcciones del COBAQROO, derivada de la Adjudicación Directa Número COBAQROO-DA-RM-AD-003-2025, celebrado entre el Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo y el C. Guillermo Rodríguez Herrera.