



QUINTANA ROO
2016 - 2022

COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA 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 POR LA OTRA PARTE EL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL EL M.T.E. ISAÍAS RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", DE CONFORMIDAD A LO ESTIPULADO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

1.- De "El Arrendador".

1.1.- Ser de nacionalidad Mexicano, originario de esta ciudad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, mayor de edad, con Clave Única de Registro de Población ROHG620915HQRDL02, con la capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, con domicilio el ubicado en Avenida de los Héroes número trescientos diez, departamento tres, colonia Adolfo López Mateos, de la Ciudad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, misma que se acredita con la credencial para votar número 5369105228270, expedida por el Instituto Federal Electoral.

1.2.- Que es uno de los cinco herederos universales designados y albacea de la Sucesión Testamentaria de la masa de bienes del de cujus Maurilio Rodríguez Rivadeneyra, conforme se acredita con 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, pasa ante la fe del Licenciado Ángel Enrique Aguilar Nuñez, 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 debida constancia.

1.3.- Que en consideración a lo señalado en el punto número 1.1 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, Código Postal 77000, en Chetumal, Quintana Roo; conforme la Escritura Pública número Nueve Mil Doscientos Cincuenta y Seis, volumen Cuadragésimo Tercero, Tomo Cuatro, de fecha treinta de abril



escolarizada, abierta y a distancia para lo cual deberá establecer, promover, organizar, administrar y sostener planteles, centros y módulos en los lugares del estado que se considere conveniente.

2.3. Para el cumplimiento de su objeto tiene la facultad de planear, programar, organizar, ejecutar y evaluar sus actividades académicas, de docencia, investigación, difusión y extensión de la cultura, actividades administrativas y técnicas inherentes a las anteriores; celebrar toda clase de actos jurídicos, contratos o convenios que permitan el cumplimiento de sus fines.

2.4. El M.T.E. Isaías Rodríguez González, en su calidad de Director General y Representante Legal de "El Arrendatario", cuenta con las facultades suficientes para suscribir este contrato, de acuerdo a lo establecido en los artículos 13 y 14, fracciones X y XII del decreto de creación y modificatorio del Colegio de Bachilleres del Estado de Quintana Roo.

2.5. Que para los fines y efectos legales del presente contrato señala como domicilio legal, el ubicado en avenida héroes, número trecientos diez, colonia Adolfo López Mateos, código postal 77000 en Chetumal, Quintana Roo.

3.- Ambas partes declaran.

3.1. 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.

3.2. Que no tienen objeción alguna para celebrar este 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:

CLÁUSULAS

Primera.- El objeto del presente contrato consiste en que "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



del año dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Angel Enrique Aguilar Nuñez, Notario Publico de la Notaria 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.

1.4.- Que no tiene impedimento legal alguno para otorgar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato, en virtud 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.

1.5.- Que tiene como Registro Federal de Contribuyentes el **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 de la Secretaría de la Administración Tributaria.

1.6.- Que reconoce los requerimientos de **El Arrendatario**, que ha celebrado pláticas con el mismo y está de acuerdo en arrendarle el inmueble descrito en el apartado de Declaraciones numeral 1.3 del presente contrato, para que sea utilizado como oficinas.

2.- De "El Arrendatario".

2.1. Que es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de Quintana Roo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto número 95, emitido por la Honorable II Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, el día veintisiete de agosto de mil novecientos ochenta, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en fecha treinta de agosto del mismo año, modificado, adicionado y derogado mediante el decreto número 04, publicado en el mismo medio oficial en fecha quince de mayo del año dos mil dos.

2.2. Que en términos del artículo 2 de su decreto de creación, tiene por objeto impartir e impulsar la educación correspondiente al nivel medio superior, mediante las modalidades,



COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO



QUINTANA ROO
2011 - 2022

número treientos 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 8 cajones externos 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, en el que se ubica 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 extremo 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.

9

Segunda.- "El Arrendador" da en arrendamiento el inmueble referido en la cláusula que antecede en las condiciones de funcionamiento, obligándose a la seguridad, limpieza y mantenimiento del mismo conforme a las obligaciones de este establecidas en el artículo 2687 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Tercera.- La duración del presente contrato tendrá una vigencia a partir del primero de enero del 2019, concluyendo el treinta y uno de diciembre del 2019. El cual podrá darse por terminada en forma anticipada en los términos que se estipulan en la cláusula decima del presente instrumento.

Cuarta.- El edificio y locales arrendados será destinado única y exclusivamente para el uso de oficinas de "El Arrendatario", para tal efecto ambas partes están plenamente de acuerdo en que se podrá realizar subdivisiones del inmueble objeto del presente contrato mediante estructuras y materiales que pueden ser ensamblados, instalados sin mezclarse directamente con las estructuras del inmueble, y al termino del presente contrato "El Arrendatario" deberá y tendrá derecho a retirar dichas estructuras y materiales sin que haya ningún impedimento por parte de "El Arrendador", ya que en caso de que haya algún impedimento de parte de "El Arrendador" respecto a que se retiren dichas estructuras, materiales o bienes, "El Arrendador" deberá en ese caso cubrirá el valor de las mismas a "El Arrendatario". Ambas partes acuerdan que en el momento en que "El Arrendatario" deje de usar el inmueble objeto del presente contrato, en razón de que ya no lo continuara rentando y se retiren las estructuras y/o materiales que se mencionan en el párrafo que antecede, en dicho momento "El Arrendatario" resanara las partes del

6

R



edificio donde se hayan ocasionado orificios o huecos o espacios que deban ser resanados a efecto de dejar el inmueble en condiciones de que se vuelva a usar satisfactoriamente, sin que ello implique la reparación de espacio alguno en parte o su totalidad ocasionado por el uso o deterioro natural del bien Inmueble. Se estipula en este acto que "El Arrendador" exime de toda responsabilidad a "El Arrendatario", por fracturas o daños que resulten y presenten la primera y segunda planta del edificio identificado como primero y los locales A, B, C y D del edificio identificado como segundo; como consecuencia de las acciones u omisiones de personas; el deterioro por falta de mantenimiento; las instalaciones o irregularidades que se presente en ella, de cualquier naturaleza, que deriven directa e indirectamente o que se provoque por los demás edificios que forman parte de la estructura, las cuales resultan indivisibles de los bienes inmuebles arrendados objeto del presente.

Quinta.- Ambas partes contratantes acuerdan que por el uso y goce de la primera y segunda planta del edificio de tres pisos identificado como primero; y los locales "A", "B", "C" y "D" del edificio identificado como segundo del inmueble citado en la cláusula primera. "El Arrendatario" pagará por concepto de renta mensual a "El Arrendador" conforme a lo siguiente: por las dos plantas del edificio principal de tres pisos, identificado como edificio primero, la cantidad de \$70,000.00 (Son: setenta mil pesos 00/100 M.N) más el impuesto al valor agregado. Por cada uno de los dos locales: "A" y "B" del inmueble identificado como edificio segundo, la cantidad de \$4,000.00 (Son: Cuatro mil pesos 00/100 M.N) más el impuesto al valor agregado; y para el local "C" y "D" del inmueble identificado como edificio segundo, la cantidad de \$9,000.00 (Son: Nueve mil pesos 00/100 M.N) más el impuesto al valor agregado. Lo cual suma como renta mensual de todas la cantidad de \$87,000.00 (Son: Ochenta y siete mil pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado, conforme a la siguiente tabla:

| Concepto | Total |
|--|---------------------|
| Renta de la 1a y 2a planta del edificio primero. | \$70,000.00 |
| Renta del local "A" del edificio segundo. | \$4,000.00 |
| Renta del local "B" del edificio segundo. | \$4,000.00 |
| Renta del local "C" del edificio segundo. | \$4,000.00 |
| Renta del local "D" del edificio segundo. | \$5,000.00 |
| Subtotal | \$87,000.00 |
| I.V.A. 16% | \$13,920.00 |
| Total | \$100,920.00 |

3

R



QUINTANA ROO
2011 - 2022

COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO



Debiendo realizar "El Arrendatario" las retenciones del I.S.R y del Impuesto al Valor Agregado I.V.A., en los términos que marcan las leyes fiscales vigentes. La cantidad que debe cubrir "El Arrendatario" a "El Arrendador" por concepto de renta, la efectuará dentro de los primeros diez días de cada mes, obligándose "El Arrendador" a expedir y entregará a "El Arrendatario" la factura correspondiente que reúna los requisitos fiscales vigentes, a más tardar el día último de cada mes.

9 Sexta.- No podrá "El Arrendatario" sin el consentimiento por escrito de "El Arrendador", ceder o sub-arrendar el inmueble o parte del mismo, sino mediante autorización expresa otorgada por "El Arrendador".

Séptima.- De manera expresa queda convenido que "El Arrendatario" pagará el consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cualquier otro tipo de servicio que utilice y consuma los inmuebles arrendados.

Octava.- Ambas partes de común acuerdo señalan que "El Arrendador" se compromete y obliga a:

- garantizar y permitir a "El Arrendatario" el uso y goce pacífico del bien inmueble objeto del presente contrato.
- a responder ante "El Arrendatario" de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar, por la evicción que pudiera tener respecto del inmueble objeto del presente contrato.
- a responder ante "El Arrendatario" por los daños y perjuicios que le pudiera ocasionar, por los defectos o vicios ocultos en el inmueble objeto del presente contrato, que sean anteriores al presente contrato de arrendamiento.

Así como los demás establecidos y contemplados en los artículos 2687, 2688, 2690, 2692, 2693, 2694 y 2709 del Código Civil vigente del Estado de Quintana Roo.

Novena.- Le es expresamente prohibido a "El Arrendatario" tener en la localidad arrendada sustancias peligrosas, corrosivas e inflamables, los daños que pudiera causar por contravenir esta cláusula serán por su cuenta y responsabilidad.

Décima.- Ambas partes están plenamente de acuerdo en que únicamente "El Arrendatario" podrá dar por terminado en forma anticipada el presente contrato sin

3

R



QUINTANA ROO
2016 - 2022

necesidad de declaración judicial en cualquiera de los siguientes casos: a) cuando "El Arrendatario" así lo determine por motivos personales, b) cuando "El Arrendatario" por motivos presupuestales no pueda continuar pagando el arrendamiento, y c) cuando "El Arrendador" incumpla con alguna de sus obligaciones y/o prohibiciones y/o contravenga alguno de los términos establecidos en el presente contrato, sin que por dicha terminación anticipada se genere o tenga algún tipo de responsabilidad civil "El Arrendatario" pues así queda estipulado desde este momento entre las partes, y en el caso de que se llegue a dar dicho supuesto, "El Arrendatario" deberá comunicar por escrito a "El Arrendador" las causas que dieron motivo para la terminación del contrato, lo cual comunicara a partir de 30 días antes de la fecha de la terminación anticipada del presente contrato y "El Arrendatario" procederá a desocupar el bien inmueble sin que por dicha terminación anticipada "El Arrendador" tenga el derecho a el reclamo de daños o perjuicios o al pago de indemnización, toda vez que desde este momento así queda convenido y establecido por voluntad plena de "El Arrendatario" y "El Arrendador" respecto a que el presente contrato únicamente lo puede dar por terminado en forma anticipada "El Arrendatario", y en esos términos "El Arrendador" por su plena voluntad desde este momento libera o condona a "El Arrendatario" el reclamo y/o pago de daños o perjuicios, por la terminación anticipada que se pudiera dar del presente contrato.

Décima primera.- Ambas partes de común acuerdo señalan que se someten expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales competentes del Distrito Judicial de Chetumal, Quintana Roo y a las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales vigentes en el estado, para la solución de cualquier controversia que surja con motivo de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de lo establecido en el presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa pudiere corresponderles.

Los contratantes perfectamente enterados del contenido y alcance legal de todas y cada una de las cláusulas anteriores, firman el presente contrato para su debida constancia, en la ciudad Chetumal, Quintana Roo, al 01 del mes de enero del año dos mil diecinueve

"Por el Colegio"

M.T.E. Isaias Rodríguez González.
Director General del "COBAQROO".

"El Arrendador"

C. Guillermo Rodríguez Herrera.

TESTIGOS.

Lic. Zoila Verónica García Guerrero
Directora Administrativa
del "COBAQROO".

Lic. Angel Román Herrera Chi.
Apoderado Legal del "COBAQROO".