



Durango, Dgo., a 01 de Enero de 2025.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran por una parte el **C. EPIFANIO MELERO VALDEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**EL ARRENDADOR**" y por otra parte el **SISTEMA ESTATAL DE TELESECUNDARIA**, representada en este acto por su Apoderada Legal el **C. DIEGO ARMANDO FLORES ARREOLA**, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**EL SETEL**", respecto del local ubicado en **AV. LAZARO CARDENAS 604B SUR, ZONA CENTRO C.P. 34000, DURANGO, DGO.**, en lo sucesivo será denominado como "**EL INMUEBLE**", para el presente Contrato que sujetan a lo contenido en las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I.- Declara "**EL ARRENDADOR**" bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

- a) Ser [REDACTED] de ocupación [REDACTED], estado civil [REDACTED] con lugar de nacimiento en [REDACTED], el día [REDACTED]. Se identifica con credencial de elector NO. [REDACTED]
- b) Continúa declarando ser legítimo propietario del inmueble ubicado en **AV. LAZARO CARDENAS 604B SUR, ZONA CENTRO C.P. 34000, DURANGO, DGO.**, de esta ciudad de Durango, Dgo.
- c) Que al no conocer sobre la realización por parte del arrendatario de ninguno de los hechos ilícitos y delitos a los que se refieren la Ley Federal de extinción de dominio y sus correlativos y aplicables en la legislación vigente para el estado de Durango, actúa con absoluta buena fe en la celebración de este Contrato.
- d) Que todas las instalaciones se entregan en buenas condiciones y funcionando adecuadamente.

II.- Declara "**EL SETEL**", bajo protesta de decir verdad:

- a) Ser una dependencia del Gobierno del Estado de Durango legalmente Constituida según consta en el **Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango** número **21BIS**, Permiso No. **IM10-0008**, Tomo **CCXXVIII**, manifestando que su giro es **SISTEMA EDUCATIVO**, con RFC: **SET 850416 UF2** y domicilio fiscal en **ISAURO VENZOR 812, OTE. CP. 34090. COL. CIENEGA**. Que actualmente el **LIC. DIEGO ARMANDO FLORES ARREOLA**, es la Directora General del Sistema Estatal de Telesecundaria, quien representa en este acto a la Dependencia supra "**EL SETEL**".

Epichafem

7

[Signature]

M

- b) Manifiesta la Director General, ser mexicano, mayor de edad, contar con su nombramiento como Director General del Sistema Estatal de Telesecundaria (SETEL), originario de la ciudad de Durango Dgo.
- c) Tener la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, y conocer perfectamente el inmueble materia del presente contrato, por lo que manifiesta su conformidad con la celebración de este.
- d) Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesta a tomar en arrendamiento el inmueble que se describe en la declaración I, inciso "b", de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. Que en sus actividades jamás ha incurrido en la comisión de delito alguno, incluyendo los que establece el inciso a) de la fracción II del artículo 22 (veintidós) constitucional.
- e) Que los recursos que destina y/o destinará al pago de la renta y la constitución del depósito (según dichos términos se definen en el clausulado de este contrato) provienen y/o provendrán de fuentes lícitas.
- f) Que durante la vigencia de este contrato y mientras se encuentre en posesión del inmueble, tomará todas las medidas razonables y convenientes para evitar que cualquier persona, incluyendo sus familiares, funcionarios, empleados, prestadores de servicios, visitantes, clientes y en general, cualquier persona a la que permita el ingreso al inmueble, cometa delito alguno, particularmente aquellos a los que se refieren la ley federal de extinción de dominio.

Expuesto lo anterior "LAS PARTES" otorgan y valida lo que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL SETEL" el "INMUEBLE" y su equipamiento que ha quedado descrito en la declaración inciso b), del presente instrumento, el cual, se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales conducentes.

SEGUNDA.- "LAS PARTES" convienen voluntariamente y de común acuerdo que "EL SETEL" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de contraprestación una renta mensual en los siguientes términos:

- a) El monto de la renta mensualidad es de \$15,842.12 pesos, menos el ISR \$1,365.70 pesos, quedando como cantidad neto \$14,476.42 (SON: CATORCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 42/100 M.N.).

Epiphania
[Signature]

[Signature]

- b) El pago de la renta mensual será por meses adelantados, siéndole cobrado todo el mes y debiendo cubrir Integra la mensualidad, aun cuando no usare el inmueble de tiempo completo.
- c) Al momento de la firma del presente contrato. "EL SETEL" paga a "EL ARRENDADOR", el primer mes de renta, sirviendo el presente Contrato como el recibo más eficaz que en derecho corresponda.
- d) El pago de la renta mensual se cubrirá en su totalidad dentro de los Primeros **CINCO DÍAS** contados a partir del día 1 de cada mes en el domicilio del "INMUEBLE".
- e) Si "EL ARRENDADOR" recibe la renta en fecha y forma distinta de la estipulada, o recibe abonos a cuenta de las mismas, no se entenderá renovado el contrato, ni en cuanto a los términos ni en cuanto a la fecha y forma de pago.

TERCERA.- "EL ARRENDADOR" entregará la posesión física del inmueble a "EL SETEL", al momento de la firma de este contrato.

CUARTA. - En este acto, "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar al "EL SETEL" el pago de la primera mensualidad, por la cantidad antes precisada, cubriendo la renta del día 01 de Enero de 2025

QUINTA: "EL SETEL" en este acto entrega a "EL ARRENDADOR" la cantidad de **\$12.000.00 (SON: DOCE MIL PESOS 00/100M.N.)**; por concepto de depósito una cantidad igual al importe de UN MES renta, establecida en este Contrato. Lo anterior para garantizar los daños que en su caso se ocasionen al inmueble, **la cual se devolverá a "EL SETEL"** una vez que desocupe la localidad, siempre y cuando el inquilino no deba rentas, ni tenga adeudo alguno en el inmueble por concepto de suministro de luz, agua y alcantarillado, teléfono, además de que la localidad arrendada se encuentre en las condiciones en que le fue entregada, es decir, recién pintada y limpia; y en caso de colocar clavos o tornillos dichos orificios deberán de ser resanados y pintados, en la inteligencia, de que si dicho depósito ya fue realizado y se encuentra en posesión del ARRENDADOR, esta cláusula se tendrá por cumplida.

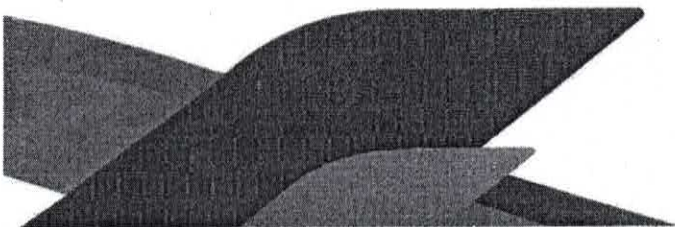
"LAS PARTES" acuerdan que "EL ARRENDADOR" no aplicará el depósito al pago de cualquier mensualidad vencida, o al pago de cualquier otra obligación incumplida por "EL SETEL" ya que dicho depósito no podrá utilizarse para compensar la falta de pago de los anteriores conceptos. Tampoco podrá "EL SETEL" dejar de pagar rentas, basado en que las mismas quedarán cubiertas con el mencionado depósito. "EL SETEL" autoriza expresamente

Epichinful

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



a "EL ARRENDADOR" a conservar dicho depósito (liberándolo de la obligación de depositarlo judicialmente) durante un plazo de treinta días posteriores a que haya desocupado y entregado la localidad arrendada a satisfacción de "EL ARRENDADOR". Transcurrido este plazo, "EL ARRENDADOR" devolverá a "EL SETEL" el mencionado depósito sin interés ni rendimiento financiero alguno, siempre y cuando éste no se hubiere ocupado o no existiere ningún saldo pendiente a cargo de "EL SETEL" por cualquier concepto.

SIXTA.- Conviene expresamente "EL SETEL" que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aun y cuando únicamente ocupe la localidad un solo día y que por falta de pago de una sola prestación podrá "EL ARRENDADOR" solicitar la desocupación, rescindiéndose el presente contrato por causa imputable a "EL SETEL".

Asimismo conviene "EL SETEL" que en caso de desahucio, como lo prevé el artículo 487 del **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Durango**, se le embarguen los bienes de su propiedad con que equie la vivienda, los que entregará desde luego a la persona que nombre como depositario "EL ARRENDADOR", sin que por esto tenga que otorgarse fianza; en el concepto de que si ya estuvieren embargados podrán re embargarse obligándose la parte arrendataria a levantar el primer embargo dentro de ocho días de plazo después de la fecha del requerimiento, sin defecto de cubrir también los gastos legales correspondientes, en el concepto de que sólo se tendrán por cubiertas las pensiones de que hablan los artículos 491 y 492 del Código de Procedimiento Civiles del Estado de Durango.

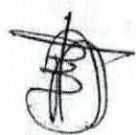
SEPTIMA.- Está expresamente prohibido a "EL SETEL" traspasar o arrendar el todo o parte del inmueble arrendado, tal y como está previsto en los artículos 2361 y 2370, fracción II del **Código Civil del Estado de Durango**.

OCTAVA.- "EL SETEL", se obliga a usar el inmueble arrendado, única y exclusivamente para **OFINAS DEL SECTOR EDUCATIVO 6, 8 y 9**, sin que pueda darle otro destino al inmueble, como lo previene el artículo 2306 del **Código Civil del Estado de Durango** y sometiéndose así a lo indicado en el artículo 2370, fracción II, del mismo Código.

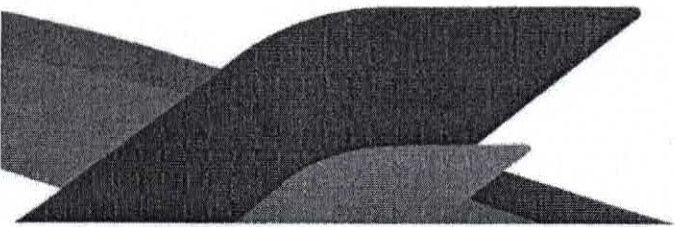
NOVENA.- "EL SETEL" no podrá sin consentimiento expreso de "EL ARRENDADOR" y por escrito variar la forma de la localidad arrendada y si lo hace debe restablecerla al estado y forma en que la recibió, al momento de devolverla, siendo además responsable de los daños y perjuicio de conformidad con el artículo 2322 del **Código Civil del Estado de Durango**, quedando a beneficio del inmueble todas las mejoras que haga el inquilino, así como las instalaciones de luz, calefacción, timbres etc., salvo pacto en contrario, es decir que "EL ARRENDADOR" acepte las mejoras hechas por el "EL SETEL" a cuenta de renta.

Epifanio

7



W



DECIMA. - La vigencia de este Contrato, del 01 de Enero al 31 de Junio de 2025.

DÉCIMA PRIMERA.- El precio de la renta será incrementado anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor, sin que ello implique la celebración de un nuevo contrato o al 5% anual en caso de no estar publicado a la fecha de renovación de contrato.

DECIMA SEGUNDA.- "EL SETEL" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo título judicial o extrajudicialmente, ni por falta de composturas, ni por reparaciones que "EL SETEL" hiciere sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada.

DECIMA TERCERA.- Está expresamente prohibido a "EL SETEL" tener en el interior de la finca, sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas (mortíferas, venenosas). En caso de infringir lo anterior, arrendatario está obligado a resarcir los daños y perjuicios que ocasione, de conformidad con lo que prevé el artículo 2322 del Código civil del Estado de Durango.

DECIMA CUARTA.- "EL SETEL" conviene en que la localidad arrendada, la recibe en buen estado, teniendo todos los servicios inherentes al inmueble arrendado al corriente y en buen estado de funcionamiento (energía eléctrica, drenaje, e hidráulicos); y de ahora en adelante durante la vigencia del presente contrato correrán por su exclusiva cuenta el pago de dichos servicios y todas las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

DECIMA QUINTA.- "EL ARRENDATARIO" manifiesta haber recibido el inmueble descrito en la declaración primera inciso b) de este instrumento.

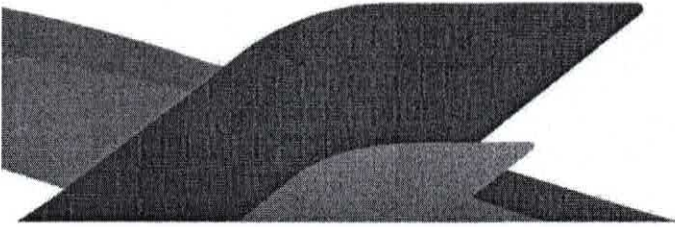
DECIMO SEXTA.- "LAS PARTES" manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

DECIMO SEPTIMA.- Serán causa de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil aplicable.

DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de que "EL SETEL" pretenda dar por concluido el arrendamiento antes de su vencimiento, cualquiera que sea la causa, deberá dar aviso al ARRENDADOR por escrito y con treinta días de anticipación.

Epifanio
[Signature]
[Signature]

[Signature]





DÉCIMA NOVENA.- SERVICIOS.- "EL SETEL" se obliga a cubrir oportunamente el importe de los servicios de energía eléctrica, servicio de agua potable y gas, así como a entregar los recibos originales liquidados por tales conceptos y por el servicio telefónico, televisión por cable, internet, etc. si es que lo hubiere, a "EL ARRENDADOR" o a quien su derecho represente inmediatamente después de haber sido pagados. La localidad arrendada se entrega sin línea telefónica, por lo que, si "EL SETEL" decide contratar e instalar una línea será por su cuenta y responsabilidad, y sin afectación alguna para "EL ARRENDADOR". Al término del contrato "EL SETEL" deberá cancelar dicho servicio y cubrir todos los pagos que se hayan originado. Términos que aplicaran a la contratación de cualquier otro servicio como televisión por cable. Todos los asuntos relacionados con cualquier servicio del inmueble deberán ser comunicados por escrito a "EL ARRENDADOR", o a quien su derecho represente.

Leído que fue el presente contrato por las partes que en el intervienen y enteradas de su conocimiento y efectos legales lo firman de común acuerdo, día 01 de Enero de 2025.

"EL ARRENDADOR"

C. EPIFANIO MELERO VALDEZ

"EL SETEL"

LIC. DIEGO ARMANDO FLORES ARREOLA
Director General del SETEL

TESTIGOS

L.A. MARÍA DEL ROSARIO CERVANTES FERNÁNDEZ
Subdirectora de Administración y Finanzas del SETEL

LIC. MIRNA SELENE SOLORIO MARTÍNEZ
Jefa del Depto. de Asuntos Jurídicos y Laborales del SETEL

Se le informa a Usted que el Sistema Estatal de Telesecundaria cuenta con Aviso de Privacidad el cual puede ser consultado en:

http://www.telesecundaria.gob.mx/aviso_privacidad.html

Así mismo se informa que sus datos personales son protegidos en base a lo establecido en la Ley de Protección de Datos Personales en posesión de sujetos Obligados.

