



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. NAHÚM NICOLÁS MATEOS, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INMOBILIARIA ASTUSA, S.A. DE C.V." A QUIEN SE LE DONOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE LA PROFESORA ANGÉLICA GARCÍA PÉREZ, DIRECTORA GENERAL DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO (EL COBAO)", Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

1. "EL COBAO" declara por conducto de su representante:

1.1. Que es un **ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE ENSEÑANZA DE CARÁCTER ESTATAL**, con personalidad jurídica, patrimonio propio, creado por Decreto de Ley número 41, de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta y uno, aprobado por la Quincuagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado, el día veintisiete de junio del mismo año, y reformado por decreto número 205, de fecha diez de agosto del año dos mil, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado el veintitrés de septiembre del año en comento.

1.2. Que fue designada Directora General del Colegio de Bachilleres del Estado de Oaxaca, mediante nombramiento de fecha 01 de enero de 2025, signado por el Ingeniero Salomón Jara Cruz, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, por lo que acredita su personalidad jurídica con el nombramiento respectivo.

1.3. Que se encuentra facultada para la suscripción del presente contrato, conforme a lo establecido en el artículo 10 fracción II inciso a) del Decreto de Ley número 205, de fecha diez de agosto del año dos mil, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el veintitrés de septiembre del año dos mil.

1.4. Que su representada requiere la contratación del servicio de **ARRENDAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA**", como se indica en la cláusula primera del presente contrato.

1.5. "EL COBAO", con fundamento en lo dispuesto en el artículo 41 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Sector Público, con relación en el artículo 10 fracción II inciso a) del decreto de Ley número 205, de fecha diez de agosto del año dos mil, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado el veintitrés de septiembre del año dos mil; bajo ese contexto se aprueba llevar a cabo el procedimiento de contratación bajo la modalidad de adjudicación directa.



Derivado de lo anterior se instruye la suscripción del presente contrato en favor de la persona moral denominada **INMOBILIARIA ASTUSA, S. A. DE C. V.**

1.6. Que para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, serán cubiertas a través de la cobertura presupuestal que se encuentra disponible en las partidas presupuestales siguientes:

| CLAVE PRESUPUESTAL | PARTIDA ESPECIFICA |
|------------------------------------|--|
| 506001-15401000001-411311BECBA0225 | 311-ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS (FEDERAL) |
| 506001-15401000001-411311AEAAA0325 | 311-ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS (ESTATAL) |

1.7. Que para efectos de facturación proporciona los siguientes datos:

| | |
|------------------------|---|
| NOMBRE: | COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA |
| RFC: | CBE8106289X5 |
| DOMICILIO: | AVENIDA UNIVERSIDAD # 145, PISO 2 Y PISO 3, COL. EXHACIENDA CANDIANI, SANTA CRUZ XOXOCOTLÁN, OAXACA. C.P. 71233 |
| RÉGIMEN FISCAL: | 603 - PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS |

1.8. Que para efectos de oír y recibir notificaciones referentes al presente instrumento contractual, señala como domicilio el ubicado en **Avenida Universidad 145, Exhacienda Candiani, Santa Cruz Xoxocotlán, Oax. C.P. 71233.**

2. "EL ARRENDADOR" declara por conducto de su Apoderado Legal, bajo protesta de decir verdad:

2.1. Que es una persona moral constituida de conformidad con las leyes mexicanas, según consta en el primer testimonio del instrumento notarial número quince mil cuatrocientos catorce, volumen número **DCXCVI** (Sexagentésimo nonagésimo sexto), de fecha 19 de noviembre de 2004, pasada ante la fe de la Licenciada Ma. Antonieta Chagoya Méndez, Notario Público número 78 en el Estado de Oaxaca, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial del Centro, bajo el número 183471, de fecha 7 de febrero de 2005 (**Anexo 1**).

2.2. Mediante instrumento notarial número 6,462, volumen 137 de fecha 10 de marzo de 2022, se otorgó ante el Lic. Blas Fortino Figueroa Montes, notario público número 65 en el estado, la constitución de derecho su usufructo temporal a favor de **INMOBILIARIA ASTUSA, S.A de C.V.**, respecto de la parcela ubicada en avenida universidad número 145. (**Anexo 2**).

2.3. Que el **C. NAHUM NICOLAS MATEOS**, acredita su personalidad como **APODERADO LEGAL** según consta en el primer testimonio del instrumento notarial número 1,408 volumen número 28, de fecha 02 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Blas Fortino Figueroa Montes, notario público núm. 65 en el Estado de Oaxaca (**Anexo 3**).



2.4. Que su **APODERADO LEGAL**, para apersonarse en el presente acto se identifica con credencial para votar expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio **0583078590100 (Anexo 4)**.

2.5. Que su **APODERADO LEGAL** cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido revocadas, ni modificadas de manera alguna a la fecha.

2.6. Que es de nacionalidad mexicana y conviene, que en caso de que llegara a cambiar de nacionalidad, se seguirá considerando como mexicana, por cuanto a 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.

2.7. Que tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos de este contrato y reúne las condiciones de organización, experiencia, personal capacitado y demás recursos técnicos, humanos, económicos necesarios y la capacidad legal suficiente para llevar a cabo los trabajos objeto del presente contrato.

2.8. Que su objeto social se encuentra contenido en la cláusula tercera del instrumento citado en la Declaración 2.1., del presente contrato y que dentro de sus actividades comerciales entre otras la siguiente: servicios de administración de inmuebles.

2.9. Que a la fecha de suscripción del presente instrumento contractual, cuenta con los registros vigentes que se citan a continuación:

- A. Registro Federal de Contribuyente: **IAS041119MR4**
- B. Registro patronal ante el Instituto Mexicano del Seguro Social: **D6865374104**
- C. Registro al Padrón de Proveedores de la administración Pública Estatal: **PV16360**

2.10. Que su domicilio fiscal se ubica en **Avenida Insurgentes Sur, Número Exterior 1647 piso 1, Número Int. 127, Colonia, San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, C. P. 03900**, mismo que señala para los fines y efectos legales del presente contrato **(Anexo 5)**, como se advierte de su constancia de situación fiscal, expedida por el Servicio de Administración Tributaria.

2.11. Que, a la fecha de la celebración de este contrato, no se encuentra en los supuestos que señalan los artículos 50 y 60 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de sector Público.

2.12. Que conoce el contenido y alcance de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de sector Público, su Reglamento y demás ordenamientos jurídicos relativos y aplicables, así como el contenido de los anexos, que debidamente rubricados por **"LAS**

PARTES" integran el presente contrato.





2.13. Para recibir los pagos en moneda nacional, derivados del presente contrato, señala la cuenta **65502059149**, de la institución bancaria **BANCO SANTANDER MEXICO, S. A.**, con CLABE Interbancaria **014610655020591498**, a nombre de **INMOBILIARIA ASTUSA S.A. DE C.V.**

2.14. Que, a la fecha de la celebración del presente contrato, cuenta con las opiniones de cumplimiento en materia de obligaciones fiscales, en seguridad social e Infonavit, en estatus positivo.

3. DEFINICIONES:

3.1. En el presente contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación:

- I. Por **contrato**, se entenderá el presente instrumento jurídico que crea derechos y obligaciones celebrado entre **"EL COBAO"** y **"EL ARRENDADOR"**, incluyendo todos sus anexos, apéndices y todos los documentos incorporados por referencia.
- II. Por **"EL COBAO"**, **EL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA** y su representante legal.
- III. Por **"EL ARRENDADOR"**, **INMOBILIARIA ASTUSA S.A. DE C.V.** y el Apoderado Legal que se asentó en el numeral 2.3. de las declaraciones del presente instrumento.
- IV. Por **monto del contrato**, se entenderá el precio a pagar a **"EL ARRENDADOR"**, a cambio del debido y pleno cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- V. Por **arrendamiento**, se entenderá como el objeto establecido en la cláusula primera del contrato.
- VI. Por **inventario de instalaciones**, se entenderá por los bienes propiedad del inmueble. **Anexo 6.**

"LAS PARTES" DECLARAN, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES:

4.1. Que están de acuerdo en que el presente instrumento jurídico no se encuentra viciado por ignorancia, desproporción, lesión, error, dolo o mala fe.

4.2. Que reconocen mutuamente la personalidad y capacidad jurídica con la que comparecen para la celebración del presente instrumento contractual, sin mediar vicio del consentimiento.

4.3. Que manifiestan que todas las comunicaciones que realicen entre ellas se dirigirán a los domicilios indicados en las declaraciones 1.8. y 2.10. de este instrumento contractual.

4.4. Que conocen el alcance y contenido legal y administrativo de este contrato, por lo que están de acuerdo en someterse a las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.

La naturaleza jurídica y objeto del presente contrato es el **ARRENDAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA**, específicamente los niveles 2 y 3, con superficie de **1,322.74 M2** y superficie de **1,338.39 M2** respectivamente, del inmueble ubicado en Avenida Universidad número 145, Ex Hacienda Candiani, piso 2 y piso 3, Santa Cruz Xoxocotlán, Oaxaca. C.P. 71233.

SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE.

"**EL ARRENDADOR**" se obliga a entregar a "**EL COBAO**" el inmueble ya descrito en la cláusula que antecede, en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso que han acordado, lo cual cumple con las condiciones de higiene, seguridad y salubridad que requiere la ley en la materia, con los bienes y servicios que se detallan en el inventario de las instalaciones.

TERCERA. USO DEL INMUEBLE.

"**LAS PARTES**" convienen que el inmueble arrendado se utilizará para uso exclusivo de oficinas.

"**EL ARRENDADOR**" se obliga a no estorbar, molestar y/o impedir de manera alguna el uso de del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparación urgente e indispensable.

"**EL ARRENDADOR**" autoriza a "**EL COBAO**" para permitir a terceros el uso parcial del inmueble a título gratuito u oneroso, sin que "**EL ARRENDADOR**" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

CUARTA. IMPORTE DE LA RENTA.

"**EL COBAO**" se obliga a pagar a "**EL ARRENDADOR**" por concepto de renta mensual durante un periodo de doce meses iniciando con efectos retroactivos del **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO**, la cantidad mensual de **\$602,910.00 (Seiscientos dos mil novecientos diez pesos 00/100 m. n.)**, incluyendo el impuesto al valor agregado, sumando un monto anual total por la cantidad de **\$7,234,920.00 (Siete millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos veinte pesos 00/100 m. n.)** incluyendo el impuesto al valor agregado.

El pago de las rentas vencidas se deberá efectuar en un plazo no mayor a diez días naturales posteriores al envío del comprobante fiscal digital, previa revisión, validación y autorización por parte de "**EL COBAO**", el cual deberá contar con los requisitos fiscales que establecen las disposiciones fiscales vigentes.



QUINTA. CONDICIONES DE PAGO.

La renta se pagará en mensualidades vencidas, posterior a la entrega del comprobante fiscal digital que para tal efecto expida **“EL ARRENDADOR”** y que reúna los requisitos fiscales correspondientes.

No se otorgarán anticipos.

El pago se realizará en moneda nacional, a más tardar a los 10 días naturales posteriores a que **“EL ARRENDADOR”** entregue a **“EL COBAO”** los documentos siguientes:

A. Datos bancarios.

- Titular de la cuenta.
- Registro Federal de Contribuyentes.
- Domicilio Fiscal.
- Número telefónico.
- Nombre del Banco.
- Número de cuenta.
- CLABE interbancaria.
- Sucursal.
- Plaza.
- Correo electrónico.

B. Comprobante Fiscal Digital generado por Internet (CFDI), “XML” y verificación de comprobantes fiscales digitales por internet (validaciones del SAT), en observancia a los lineamientos siguientes:

- En forma general, conforme al clasificador por objeto del gasto, la cual deberá reunir los requisitos fiscales establecidos en los artículos 29 párrafo primero y 29-A del Código Fiscal de la Federación.
- En forma específica, conforme a los datos de facturación precisados a continuación:

| | |
|------------------------|---|
| NOMBRE: | COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA |
| RFC: | CBE8106289X5 |
| DOMICILIO: | AVENIDA UNIVERSIDAD # 145, PISO 2 Y PISO 3, COL. EXHACIENDA CANDIANI, SANTA CRUZ XOXOCOTLÁN, OAXACA. C.P. 71233 |
| RÉGIMEN FISCAL: | 603 - PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS |

Si **“EL ARRENDADOR”** no presenta la documentación en el tiempo señalado, la fecha de pago se prorrogará el mismo número de días que dure el retraso para el trámite del pago correspondiente.

El tiempo que tarde **“EL ARRENDADOR”** en sustituir y regularizar lo solicitado por **“EL COBAO”**, será el mismo tiempo que se desfasará en su trámite de pago y, de constituirse el caso se aplicarán las penas convencionales correspondientes.

Av. Universidad No. 145, Ex Hacienda Candiani
Santa Cruz Xoxocotlán, Oaxaca. C.P. 71233

951 501 51 60

www.cobao.edu.mx



No se realizará el pago del Comprobante Fiscal Digital generado por Internet (CFDI), que ampare los servicios que no se hayan recibido en su totalidad y a entera satisfacción de **"EL COBAO"**.

El incumplimiento de las obligaciones mencionadas ocasionará la suspensión de pago a **"EL ARRENDADOR"**.

El pago que realice **"EL COBAO"** en favor de **"EL ARRENDADOR"**, solo podrá realizarse mediante transferencia electrónica en la cuenta bancaria señalada por **"EL ARRENDADOR"** en la declaración 2.13. de este instrumento contractual y que podrá sustituirse mediante escrito original firmado por **"EL ARRENDADOR"**.

"LAS PARTES" convienen que **"EL COBAO"** podrá, en cualquier momento, retener los pagos que tenga pendientes de cubrir a **"EL ARRENDADOR"**, en caso de que este incumpla cualesquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento contractual.

El retraso de pago a **"EL ARRENDADOR"** por parte de **"EL COBAO"**, bajo ninguna circunstancia interrumpirá el arrendamiento objeto del presente contrato, siempre y cuando se actualicen los supuestos siguientes:

- A) Cuando la Secretaría de Finanzas del Estado de Oaxaca, no ministre los recursos a las cuentas bancarias del Colegio de Bachilleres del estado de Oaxaca.
- B) Cuando exista causa justificada, caso fortuito o fuerza mayor.
- C) Cuando **"EL ARRENDADOR"** no entregue en tiempo y forma la documentación señalada y requerida en la presente cláusula.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido **"EL ARRENDADOR"** deberá reintegrar las cantidades cobradas en exceso, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la solicitud por escrito del reintegro por parte de **"EL COBAO"** cumplido dicho plazo deberá pagar los intereses correspondientes, conforme a lo establecido en el Código Fiscal del Estado de Oaxaca en vigor, los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales desde la fecha de pago hasta la fecha en que se ponga la cantidad a disposición de **"EL COBAO"**.

SEXTA. VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO Y CONTRATO.

"LAS PARTES" expresamente manifiestan su conformidad que el presente contrato estará vigente con efecto retroactivo del **01 de enero al 31 de diciembre de 2025**, periodo de arrendamiento en el cual no se liberará a **"EL ARRENDADOR"**, de su obligación hasta que cumpla con el objeto del contrato establecido en la Cláusula Primera, a entera satisfacción de **"EL COBAO"**.



Si termina la vigencia de este contrato y "EL COBAO" tuviera la necesidad de seguir utilizando los el inmueble de "EL ARRENDADOR", se requerirá la celebración de un nuevo contrato.

SÉPTIMA. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

"EL COBAO" designa al jefe o jefa del Departamento de Servicios Generales del Colegio de Bachilleres del Estado de Oaxaca, como administrador del contrato, quien tendrá las facultades para supervisar su estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

OCTAVA. PAGO DE SERVICIOS

"LAS PARTES" acuerdan que los gastos que generan los servicios de energía eléctrica y líneas telefónicas que se instalen o llegaren a instalar, para el mejor servicio de dichas oficinas, correrán a cargo de "EL COBAO", quien al desocupar el inmueble arrendado entregará a "EL ARRENDADOR", los recibos finiquitados de dichos servicios, aclarando que las líneas telefónicas serán retiradas por "EL COBAO" al desocupar el inmueble arrendado.

"EL COBAO" se compromete a cubrir el pago de un mantenimiento preventivo de los equipos del aire acondicionado de los niveles dos y tres, así como efectuar mantenimiento al sistema de aire acondicionado, en el mes de julio del 2025, que se realizará dentro de la vigencia del presente contrato, con el proveedor que designe el arrendador.

NOVENA. APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE, MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.

"EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que "EL COBAO" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado.

Para la realización de cualquier obra "EL COBAO" previamente se compromete a solicitar por escrito la autorización de "EL ARRENDADOR".

"EL COBAO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas, sin dañar los niveles, en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene. Que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días posteriores al aviso que por escrito haya realizado "EL COBAO", quedará autorizado para llevarlas a cabo y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.



"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "EL COBAO" por los defectos o vicios ocultos de los inmuebles arrendados

DÉCIMA PRIMERA. SINIESTROS.

"EL COBAO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2310, 2311 y 2364, fracción VI y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado de Oaxaca.

Para el caso de siniestros no imputables a "EL COBAO", "EL ARRENDADOR" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "EL COBAO" así convenga a sus intereses, las partes acuerdan que, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble arrendado, el contrato quedará rescindido automáticamente.

DÉCIMA SEGUNDA. SUBSISTENCIA DEL CONTRATO

"LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que "EL COBAO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA TERCERA. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

"LAS PARTES" acuerdan que, al vencimiento del presente contrato, se revisará el porcentaje de incremento de arrendamiento, tomando en consideración el índice de inflación determinado por el INPC que publique el Diario Oficial de la Federación y de acuerdo a la disponibilidad del presupuesto autorizado a "EL COBAO".

DÉCIMA CUARTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

"EL COBAO" se obliga a devolver el inmueble arrendado a "EL ARRENDADOR" en términos del inventario de instalaciones y con el deterioro natural causado por el uso.

DÉCIMA QUINTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, SALVO LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE COBRO.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no transferir o ceder por ningún título, en forma total o parcial, a favor de cualquier otra persona física o moral, sus derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato, a excepción de los derechos de cobro, que genere en cumplimiento de este contrato, debiendo cumplir para ello, con las siguientes condiciones:

- A. Dar aviso, por escrito y bajo protesta de decir verdad a "EL COBAO" en el que se exprese su intención de ceder o gravar todos o parte de sus derechos de cobro. En este aviso deberá declarar "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad, que no ha celebrado con anterioridad otra cesión de derechos o acto jurídico que se traduzca en



cesión a favor de terceros de dichos derechos de cobro, en caso de existir una anterior, deberá expresarlo así y aportar todos los datos y documentos que permitan su plena identificación.

- B. De conformidad previa, expresa y por escrito de **"EL COBAO"** respecto del aviso del punto anterior.
- C. Notificación, preferentemente a través de Corredor o Notario Público, de la constitución del gravamen o de la cesión de derechos celebrada, en la que se indique claramente el número, fecha y objeto del contrato, fuente, las facturas, y en su caso contra-recibos material del gravamen, con el desglose correspondiente y cualquier otro dato o documento indispensable que se requiera a juicio de **"EL ARRENDADOR"** para que quede plenamente identificado el crédito cedido o gravado.
- D. En caso de que no se opte por la notificación a través de Corredor o Notario Público, esta deberá hacerse en forma fehaciente con el acuse de recibo correspondiente por **"EL COBAO"** a fin de que quede constancia indubitable de que se cumplió con el requisito que establece la Ley, sin perjuicio de que se satisfagan los demás requisitos señalados en la fracción anterior.
- E. Queda expresamente convenido y así lo admite **"EL ARRENDADOR"** que **"EL COBAO"** no asume ninguna responsabilidad frente a terceros por incumplimiento de contrato, convenio o acto jurídico a través del cual **"EL ARRENDADOR"** sea sustituido en los créditos que surgiesen a su favor, conforme a lo estipulado en el presente instrumento.
- F. **"EL COBAO"** y **"EL ARRENDADOR"**, convienen que, en caso de rescisión de este contrato, los créditos a favor de terceros tendrán la siguiente prelación y orden de preferencia en su pago:
 - I. Crédito a favor de los trabajadores de **"EL ARRENDADOR"**.
 - II. Créditos fiscales en los términos del Código Fiscal de la Federación vigente.
 - III. Crédito a favor de **"EL COBAO"**.
 - IV. Otros créditos a favor de terceros, distinto a los mencionados en los puntos anteriores.

DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder por su cuenta y riesgo de los daños y/o perjuicios que, por inobservancia o negligencia de su parte, lleguen a causar a **"EL COBAO"** y/o a terceros con motivo de las obligaciones pactadas en este instrumento jurídico.

DÉCIMA SÉPTIMA. CONTRIBUCIONES.

Los impuestos y derechos que procedan con motivo del arrendamiento objeto del presente contrato, serán pagados por **"EL ARRENDADOR"**, conforme a la legislación aplicable en la materia.



DÉCIMA OCTAVA. PAGOS EN EXCESO.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido **"EL ARRENDADOR"**, este deberá reintegrar las cantidades correspondientes, conforme a lo señalado en la cláusula cuarta último párrafo del presente instrumento contractual.

DÉCIMA NOVENA. DAÑOS Y PERJUICIOS.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder ante **"EL COBAO"** de todos los daños y perjuicios que se ocasionen derivados del arrendamiento objeto de este contrato, por negligencia e impericia técnica.

VIGÉSIMA. VICIOS OCULTOS.

"EL ARRENDADOR" es el único responsable del **ARRENDAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA**, objeto del presente contrato, por lo tanto, para el caso que durante el desarrollo del mismo el personal a su cargo llegara a incurrir en responsabilidad por dolo, error, negligencia y/o impericia, **"EL ARRENDADOR"** deberá responder y resarcir los daños y perjuicios causados a **"EL COBAO"** o a terceros, y en este último caso debiendo eximir a **"EL COBAO"** de cualquier reclamación por tal concepto.

"EL ARRENDADOR" quedará obligado ante **"EL COBAO"** a responder de los defectos y vicios ocultos, También, de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido en los términos señalados en el presente contrato y en la legislación aplicable.

En caso de actualizarse los supuestos señalados, **"EL COBAO"** será el responsable de verificar que se cumplan con las obligaciones previstas para **"EL ARRENDADOR"**, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al incumplimiento en atención al objeto del presente instrumento jurídico.

VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 54 bis de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de sector Público; 102 de su reglamento, **"EL COBAO"** podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin responsabilidad para éste y sin necesidad de que medie resolución judicial alguna, cuando concurren razones de interés general o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el arrendamiento objeto del presente contrato, y se demuestre que de continuar con el incumplimiento de las obligaciones pactadas se ocasionaría algún daño o perjuicio a **"EL COBAO"** o se termine la nulidad total o parcial de los actos que dieron origen al presente instrumento jurídico, con motivo de la resolución de una inconformidad o intervención de oficio emitida por el órgano de control interno de **"EL COBAO"**.



VIGÉSIMA SEGUNDA. RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.

"EL COBAO" en términos de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Sector Público y 98 de su Reglamento, podrá rescindir administrativamente el presente contrato en cualquier momento, cuando "EL ARRENDADOR" incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo.

En caso de que "EL COBAO" determine dar por rescindido el presente contrato, se deberá formular y notificar un finiquito dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la rescisión, en el que se hagan constar los pagos que, en su caso, deba efectuar "EL COBAO" por concepto de renta a favor de "EL ARRENDADOR", hasta el momento en que se determine la rescisión administrativa.

Iniciado un procedimiento de conciliación "EL COBAO" bajo su responsabilidad podrá suspender el trámite del procedimiento de rescisión.

Si previamente a la determinación de dar por rescindido este contrato, "EL ARRENDADOR" cumple con las condiciones del arrendamiento, el procedimiento iniciado quedará sin efectos, previa aceptación y verificación de "EL COBAO" por escrito, de que continua vigente la necesidad de arrendar el inmueble.

De no darse por rescindido el presente contrato, "EL COBAO" establecerá, de conformidad con "EL ARRENDADOR" un nuevo plazo para el cumplimiento de aquellas obligaciones que se hubiesen dejado de cumplir, a efecto de que "EL ARRENDADOR" subsane el incumplimiento que hubiere motivado el inicio del procedimiento de rescisión.

VIGÉSIMA TERCERA. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

Para el caso de que se actualicen los supuestos de causa justificada, caso fortuito o fuerza mayor, bajo su responsabilidad "EL COBAO" podrá suspender la adquisición del servicio objeto del presente contrato, cuando la suspensión obedezca a causas imputables a "EL COBAO" motivo por el cual previa solicitud de "EL ARRENDADOR" se pagaran los gastos no recuperables conforme a la ley en la materia, debiendo presentar su solicitud a "EL COBAO" para que realice una revisión y validación pormenorizada de los gastos, los cuales deberán estar debidamente justificados, sean razonables, se relacionen directamente con el objeto del servicio adquirido y a entera satisfacción de "EL COBAO".

VIGÉSIMA CUARTA. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN.

"EL ARRENDADOR", deberá guardar la más estricta confidencialidad respecto de la información y documentación con motivo de la presente contratación se le entregue y de aquella que genere durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose a no utilizarla sin la autorización previa que se le otorgue por escrito por parte del personal



autorizado, asumiendo "EL ARRENDADOR", cualquier responsabilidad en materia civil, penal o administrativa que se derive.

VIGÉSIMA QUINTA. RELACIÓN LABORAL.

"LAS PARTES" convienen en que "EL COBAO" no adquiere ninguna obligación de carácter laboral con "EL ARRENDADOR" ni con los trabajadores que la misma contrate para el cumplimiento del objeto del presente instrumento jurídico, toda vez que dicho personal depende exclusivamente de "EL ARRENDADOR".

Por lo anterior, no se le considerará a "EL COBAO" como patrón, ni aún solidario o sustituto, y "EL ARRENDADOR" expresamente lo exime de cualquier responsabilidad de carácter civil, fiscal, de seguridad social, laboral o de otra especie, que en su caso pudiera llegar a generarse.

"EL ARRENDADOR" se obliga a liberar a "EL COBAO" de cualquier reclamación de índole laboral o de seguridad social que sea presentada por parte de sus trabajadores, ante las autoridades competentes.

VIGÉSIMA SEXTA. RENDICIÓN DE INFORMES.

"EL ARRENDADOR" se obliga a proporcionar aquella información que en su momento le sea requerida por "EL COBAO" con motivo de las auditorías, visitas o inspecciones que se practiquen, entre otros.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN.

En cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, "EL ARRENDADOR" o "EL COBAO" podrán presentar ante la Secretaría de Honestidad, Transparencia y Función Pública del Gobierno del Estado de Oaxaca, solicitud de conciliación por desavenencias, derivadas del presente instrumento jurídico, conforme a lo dispuesto a la ley de la materia.

VIGÉSIMA OCTAVA. MODIFICACIONES.

"EL COBAO" podrá efectuar modificaciones y/o aumentar el monto del contrato o la cantidad de servicios, en los términos de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de sector Público.

VIGÉSIMA NOVENA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

"LAS PARTES" se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente contrato, a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a lo establecido en Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de Sector Público, su Reglamento y demás



ordenamientos aplicables en la materia, Código Civil y de Procedimientos Civiles del Estado de Oaxaca.

TRIGÉSIMA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

"**LAS PARTES**" determinarán los procedimientos tendientes a la resolución de controversias de carácter técnico y administrativo, los acuerdos invariablemente deberán obrar por escrito y agregarse como anexo al presente contrato, en el cual tendrán fuerza obligatoria, en caso de conflicto lo resolverán los Tribunales Administrativos y/o Judiciales competentes del Estado de Oaxaca.

TRIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación, ejecución, aplicación y/o cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no quede establecido en el mismo, se resolverán de conformidad con la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de sector Público, y su Reglamento, así como por el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Estado de Oaxaca, y demás legislación aplicable, por lo que "**LAS PARTES**" se someten a la jurisdicción de los tribunales locales competentes, con sede en la ciudad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, renunciando en este acto expresamente a cualquier otro fuero o competencia que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente, futuro o por cualquier otra causa.

Enteradas "**LAS PARTES**" del contenido y alcance legal del presente contrato, manifiestan que en su otorgamiento no existe error, lesión, dolo, mala fe o vicio alguno de la voluntad que pudiera invalidarlo y para su constancia, con la asistencia de los testigos cuyos nombres y firmas aparece al calce y margen lo firman de conformidad, por duplicado, quedando un tanto en poder de "**EL ARRENDADOR**" y uno más en poder de "**EL COBAO**"; en la Avenida Universidad 145, Exhacienda Candiani, 71233, Santa Cruz Xoxocotlán, Oax, el día **dieciséis de enero de dos mil veinticinco.**

FIRMAS

"EL ARRENDADOR"

C. NAHÚM NICOLÁS MATEOS,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA "INMOBILIARIA ASTUSA, S.A. DE C.V."

"EL COBAO"

PROFESORA ANGÉLICA GARCÍA PÉREZ
DIRECTORA GENERAL DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL
ESTADO DE OAXACA.



COBAO

COLEGIO DE BACHILLERES
DEL ESTADO DE OAXACA

2023 2028
DIRECCIÓN
GENERAL



"ADMINISTRADOR DEL CONTRATO"

L. C. P. ÉDGAR URIEL CARBAJAL HERNANDEZ,
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES DEL
COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA

"TESTIGOS"

L.C.P. ADALBERTO MEDINA CASAS
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DEL COLEGIO
DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA

C.P. MARICELA ARELLANO RAMIREZ
SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN DEL COLEGIO DE
BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA

LIC. CARMELA DÍAZ JIMÉNEZ
COORDINADORA JURÍDICA DEL COLEGIO
DE BACHILLERES DEL ESTADO DE OAXACA



