



CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
HCET-DAJ-CA-01-2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran por una parte el **CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO**, representado en este acto por la **Dr. CARLOS BENITO LARA ROMERO**, Director de Asuntos Jurídicos, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ARRENDATARIO”**, y por otra parte la **C. GENOVEVA DEL CARMEN FERNÁNDEZ PRIEGO**, en su carácter de apoderado legal de la **C. PETRONA PRIEGO FERNÁNDEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **“LA ARRENDADORA”**, al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

I.- DECLARA **“EL ARRENDATARIO”**.

a) Que el Congreso del Estado de Tabasco, es depositario del Poder Legislativo del Estado de Tabasco, en términos de lo dispuesto por el artículo 12 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio fiscal en la calle Independencia número 303, colonia Centro, C.P.86000, de esta Ciudad de Villahermosa, Tabasco, con Registro Federal de Contribuyente número HCE810101-UU8.

b) Que recae en la Dirección de Asuntos Jurídicos del Congreso del Estado, la facultad de suscribir los contratos de arrendamiento, de prestación de servicios, técnicos y profesionales, y demás en materia civil, en términos de los artículos 58, fracción II, 60, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco y 131, fracción IV, del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tabasco.

c) Que en Sesión de la Junta de Coordinación Política del Congreso del Estado de Tabasco celebrada el cinco de septiembre del año dos mil veinticuatro, el Dr. Carlos Benito Lara Romero, fue designado como Director de Asuntos Jurídicos del Congreso del Estado de Tabasco, por lo que cuenta con la atribución para celebrar el presente contrato.

d) Que mediante oficio HCE/SA/0007/2025 datado el 08 de enero de dos mil veinticinco, la Subdirectora de Administración de este Congreso, en términos del artículo 58, fracción I y 59, fracción VI, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco, solicitó la renovación del contrato de arrendamiento del inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento legal, por lo que se requiere de **“LA ARRENDADORA”** el arrendamiento del bien inmueble, ubicado en la calle independencia número 133, de la Colonia Centro, en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, para oficinas de **“EL ARRENDATARIO”** en el marco de las funciones que le corresponden, para lo cual se le asigna el presente contrato.

II.- DECLARA **“LA ARRENDADORA”**.

a) Que cuenta con la capacidad legal para rentar el inmueble, como consta en la escritura pública número veintidós mil trescientos cuarenta y dos, de fecha doce de mayo del año dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Miguel Cervantes Calcáneo, Notario Público Número doce del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, que contiene tramitación de la Testamentaria a bienes de quien en vida llevó el nombre de Manuel Rafael Fernández Morett, en la que la **C. Petrona Priego Fernández** en



CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HCET-DAJ-CA-01-2025



su carácter de heredera, acepto la herencia otorgada y cargo de albacea; entre los bienes heredados se encuentra precisamente el que es objeto del presente contrato.

b) Que la **C. Genoveva del Carmen Fernández Priego**, resulta ser la apoderado legal de la **C. Petrona Priego Fernández**, y cuenta con la capacidad legal a través del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de riguroso dominio y para suscribir y otorgar títulos y operaciones de crédito, conforme a la escritura pública número veintidós mil trescientos veintiuno, de fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Miguel Cervantes Calcáneo, Notario Público número 12 y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, así mismo, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que este poder no ha sido modificado, anulado o revocado en ninguna de sus partes, lo que le da la facultad para suscribir el presente contrato.

c) Que se encuentra debidamente registrado ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyentes número PIFP371204T36 y bajo protesta de decir verdad, manifiesta encontrarse al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales.

d) Que su domicilio es el ubicado en la calle Ejido número exterior 201, número interior 1, entre calles Dr. Cárdenas y Manuel Doblado, Colonia Tamulté de las Barrancas, de esta ciudad de Villahermosa, Tabasco, C.P. 86150.

e) Que cuenta con la facultad y la capacidad jurídica para obligarse mediante la firma del presente contrato.

III.- Declaran **AMBAS PARTES**:

Que conforme al artículo 2723 del Código Civil para el Estado de Tabasco y acorde a lo expuesto, las partes reconocen la formalidad del presente Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones insertos en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - DEL OBJETO.

I.- "LA ARRENDADORA" otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble ubicado en la calle Independencia número 133, de la Colonia Centro, en la ciudad de Villahermosa, capital del Estado de Tabasco, y **"EL ARRENDATARIO"** acepta, a partir de la entrega, la posesión física del bien inmueble y sus accesorios; por lo tanto, durante la vigencia del presente contrato tendrá el uso y goce temporal de dicho bien.

II.- Por la celebración del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** tendrá derecho a utilizar el inmueble con los accesorios para uso exclusivo de oficinas.

III.- "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble en buen estado físico a la fecha de suscripción de este contrato.

IV.- "LA ARRENDADORA" entregará el inmueble libre de adeudos por conceptos de servicios de energía eléctrica, agua y línea telefónica; **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a



CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HCET-DAJ-CA-01-2025



pagar dichos servicios durante el tiempo que dure el presente contrato comprobable mediante los respectivos recibos de pago.

SEGUNDA. - DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.

La vigencia del presente contrato será del primero de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil veinticinco, tomando en consideración que **"EL ARRENDATARIO"** ha ocupado continuamente el inmueble, motivo del presente contrato, por lo cual, se obliga a reconocer los días que abarca del primero de enero del año dos mil veinticinco a la fecha en que se suscriba el presente contrato, por lo que esos días, se tomarán en consideración como parte del plazo establecido para el cumplimiento de este contrato.

En este sentido **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2689 del Código Civil vigente en el Estado de Tabasco, por lo que este contrato será improrrogable, debiendo estar al corriente de los pagos al momento del vencimiento del presente contrato.

TERCERA. - DEL PAGO DE LA RENTA.

I.- IMPORTE. La renta mensual convenida es de **\$52,213.25** (Cincuenta y dos mil doscientos trece pesos 25/100 M.N.), más la cantidad de **\$8,354.12** (Ocho mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 12/100 M.N.) correspondientes al 16% del Impuesto al Valor Agregado, lo que hace un subtotal de **\$60,567.37** (Sesenta mil quinientos sesenta y siete pesos 37/100 M.N.) menos el importe de **\$5,221.33** (Cinco mil doscientos veintiún pesos 33/100 M.N.) por concepto de retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 116 párrafo quinto de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, debiéndose cubrir a **"EL ARRENDADOR"** un importe neto de **\$55,346.04** (Cincuenta y cinco mil trescientos cuarenta y seis pesos 04/100 M.N.) mensuales, pagándose dentro de los primeros diez días de cada mes, la renta correspondiente.

II.- GARANTÍA. Para la celebración del presente contrato no se otorgará importe de depósito alguno, que sirva de garantía por concepto de rentas del inmueble arrendado.

III.- FORMA Y LUGAR DE PAGO. Conforme a lo señalado en el artículo 2692 del Código Civil para el Estado de Tabasco, **"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"LA ARRENDADORA"** la renta, mediante cheque nominativo o mediante transferencia electrónica, previa expedición del Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), mismo que deberá de ser presentado en la Dirección de Administración y Finanzas del Congreso, en los términos que señala la legislación en vigor.

IV.- ADEUDOS ANTERIORES. Las partes manifiestan que no existen adeudos anteriores por conceptos de rentas, servicios o cualquier otro concepto similar.

CUARTA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

I.- Este contrato no se prorrogará de forma automática de conformidad con la segunda cláusula del presente contrato.

II.- **"EL ARRENDATARIO"** y **"LA ARRENDADORA"** podrán dar por terminado el presente contrato en forma anticipada, cuando lo consideren conveniente, siempre y cuando lo comuniquen por escrito y con treinta días de anticipación, generando como penalización,



CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HCET-DAJ-CA-01-2025

cualquiera que sea el motivo, la cantidad que se paga por el mes de renta a aquel responsable de dicha terminación anticipada.

En caso de no dar aviso de manera anticipada de terminación de contrato, la parte que tome esa determinación, pagará como pena, el doble de lo que se pagará en el presente contrato, por el periodo que se efectuó la indemnización por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por la terminación anticipada del presente contrato de arrendamiento.

III. En caso de que **“EL ARRENDATARIO”** o **“LA ARRENDADORA”** no den cumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, la parte afectada podrá rescindir el contrato con cargo para la parte que incumpla, debiendo ésta resarcir el pago de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar dicho incumplimiento en los términos convenidos en la fracción que antecede.

QUINTA. - USO, GOCE Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

I.- **“EL ARRENDATARIO”** se compromete a usar el bien inmueble para oficinas, mismas que podrán ser ocupadas para diversas Direcciones del Congreso del Estado de Tabasco, por lo que cualquier otro uso que pudiera darle y como consecuencia de ello le ocasionare al bien inmueble arrendado deterioro, deberá resarcir los daños y perjuicios que se ocasionen por el mal uso.

II.- **“LA ARRENDADORA”**, se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra **“EL ARRENDATARIO”** por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

SEXTA. - MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.

I. **“LA ARRENDADORA”** expresa su conformidad para que **“EL ARRENDATARIO”** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado sin que dichas mejoras causen o signifiquen algún desembolso para **“LA ARRENDADORA”**, las cuales se deberán informar a ésta previamente, mediante notificación de las modificaciones a realizar.

II.- **“EL ARRENDATARIO”** no podrá, sin autorización expresa por escrito de **“LA ARRENDADORA”**, efectuar obras ni mejoras en el inmueble que modifiquen, alteren o dañen la estructura física del mismo, así como la prohibición expresa de realizar perforaciones de cualquier tipo en los pisos.

III.- **“EL ARRENDATARIO”** se compromete a entregar el inmueble objeto del contrato en condiciones óptimas, quedando a favor de **“LA ARRENDADORA”** las mejoras que pudiesen realizarse al inmueble arrendado, previo acuerdo de ambas partes.

IV.- **“LA ARRENDADORA”** se compromete a realizar las reparaciones y/o mantenimiento del inmueble relacionadas con motivo del paso del tiempo y que impacten directamente en el buen funcionamiento del mismo, tales como filtraciones en techos y paredes. No quedan comprendidas en este señalamiento las fallas normales por el uso cotidiano del inmueble, tales como pequeñas fugas en los baños y demás llaves de agua, el cambio de algún fusible, alguna(s) lámpara(s) fundida(s), arreglo de algún picaporte o cerradura(s) de puerta(s), quedando todo ello a cargo de **“EL ARRENDATARIO”**.

SÉPTIMA. - SINIESTROS.



CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HCET-DAJ-CA-01-2025

"EL ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2699, 2700, 2755 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Tabasco.

Para el caso de siniestros no imputables, **"LA ARRENDADORA"** se compromete a llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias a la brevedad posible, siempre que a juicio de **"EL ARRENDATARIO"** así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente, sin generar penalización alguna.

OCTAVA. - DE LOS SERVICIOS.

Los pagos que se causen con motivo del consumo de energía eléctrica, agua, teléfono, serán a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**, así como de otros servicios que el mismo contrate, debiendo entregar los recibos mensualmente cuando así se lo solicite **"LA ARRENDADORA"**, obligándose **"EL ARRENDATARIO"** a entregar al término del contrato del inmueble, evidencias de que este último está libre de adeudos por los servicios mencionados o que haya contratado por su cuenta.

NOVENA. - SUB-ARRENDAMIENTO.

Queda expresamente prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** subarrendar todo o en partes el inmueble a terceras personas, aun tratándose de su personal, de conformidad con el artículo 2735 segundo párrafo del Código Civil vigente en el Estado.

DECIMA. - "LA ARRENDADORA", se obliga a mantener absoluta confidencialidad en relación al objeto de este acuerdo de voluntades, absteniéndose de sustraer o mostrar documentos, proporcionar información o de hacer revelaciones o comentarios a terceras personas ajenas a los contratantes, sin el consentimiento previo y por escrito de **"EL ARRENDATARIO"**.

DECIMA PRIMERA. – VICIOS.

Las partes que intervienen en la celebración del presente contrato manifiestan que en el mismo no existe dolo, mala fe, error, ni vicio alguno en el consentimiento que pueda invalidarlo posteriormente; por lo tanto, renuncian a cualquier acción que sea derivada de lo anterior.

DECIMA SEGUNDA. – CONSENTIMIENTO.

El presente contrato constituye el acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo y deja sin efecto cualquier otra negociación o comunicación entre éstas, ya sea oral o escrita, realizada con anterioridad a la fecha de su firma.

DÉCIMA TERCERA. - JURISDICCIÓN.

Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se sujetan a lo establecido y previsto en la legislación vigente en la materia, en el Estado de Tabasco, así como a la jurisdicción de los Tribunales competentes ubicados en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, renunciando en consecuencia a cualquier otro fuero a que pudieran tener derecho ahora o en el futuro por razones de domicilio u otros conceptos.



CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
HCET-DAJ-CA-01-2025

Leído que fue el presente contrato, enterada las partes del contenido y alcance legal de las declaraciones y cláusulas que lo integran, lo ratifican en todas y cada una de las partes y lo firman de conformidad al margen y al calce, por cuádruplicado en la ciudad de Villahermosa, Tabasco a los nueve días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

“LA ARRENDADORA”

**GENOVEVA DEL CARMEN
FERNÁNDEZ PRIEGO.
APODERADA LEGAL DE LA C.
PETRONA PRIEGO FERNÁNDEZ**

“EL ARRENDATARIO”

**DR. CARLOS BENITO LARA ROMERO
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS
DEL CONGRESO DEL ESTADO**

TESTIGO

**L.C.P. RAFAEL ANTONIO
HERNÁNDEZ CABAL
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS DEL CONGRESO DEL
ESTADO**

TESTIGO

**MTRO. JUAN CARLOS CASTILLO
GUZMÁN
SUBDIRECTOR DE ASUNTOS
JURÍDICOS DEL CONGRESO DEL
ESTADO**

Hoja de firmas del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran por una parte el CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO, representado en este acto por el **DR. CARLOS BENITO LARA ROMERO**, Director de Asuntos Jurídicos, y por la otra parte **GENOVEVA DEL CARMEN FERNÁNDEZ PRIEGO “LA ARRENDADORA”**, como apoderada legal de la **C. PETRONA PRIEGO FERNÁNDEZ**, PROPIETARIO LEGAL del inmueble ubicado en la calle Independencia 133, de la Colonia Centro, en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, a los nueve días del mes de enero del año dos mil veinticinco.