



Subdirección de Administración

***AMPARO DEL
CARMEN FALCON
NOVEROLA***

***(PASTRANA PLANTA BAJA)
HCET-DAJ-CA-06-2021***

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran por una parte el **H. CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO**, representado en este acto por el **D.D. CARLOS BENITO LARA ROMERO**, Director de Asuntos Jurídicos, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDATARIO**", y por otra parte la **C. MARÍA JESÚS CÓRDOVA HIDALGO**, en su carácter de apoderada legal de la **C. AMPARO DEL CARMEN FALCÓN NOVEROLA**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA ARRENDADORA**", respecto del inmueble ubicado en la calle Nicolás Bravo número 102, planta baja, de la Colonia Centro, en la ciudad de Villahermosa, capital del Estado de Tabasco; quienes se sujetan a las siguientes:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDATARIO"

- a) Que el H. 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 propios, 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 el Director 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 del artículo 131, fracción IV, del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tabasco.
- c) Que en sesión de la Junta de Coordinación Política del H. Congreso del Estado de Tabasco celebrada el día 13 de septiembre de 2021, el D.D. Carlos Benito Lara Romero fue designado como Director de Asuntos Jurídicos del H. Congreso del Estado de Tabasco.
- d) Que en reunión de la Junta de Coordinación Política, el día 17 de septiembre de 2018, se aprobó la contratación del arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Nicolás Bravo número 102, planta baja, de la Colonia Centro, en la ciudad de Villahermosa, capital del Estado de Tabasco.

II.- Declara "LA ARRENDADORA":

- a) La **C. MARÍA JESÚS CÓRDOVA HIDALGO** es la apoderada legal de la **C. AMPARO DEL CARMEN FALCÓN NOVEROLA** y cuenta con la capacidad legal a través del **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, conforme la escritura pública número 18,944, formada bajo la fe del Licenciado Payambé López Falconi, Notario Público número 13 del Estado de Tabasco, así mismo bajo protesta de

decir verdad, que éste poder no ha sido modificado, anulado o revocado en ninguna de sus partes.

- b) Que la **C. AMPARO DEL CARMEN FALCÓN NOVEROLA** cuenta con la capacidad legal para rentar el inmueble, como consta en la escritura pública número 16,277, pasada bajo la fe del Licenciado Payambé López Falconi, Notario Público número 13 del Estado de Tabasco, documento público en el que "**LA ARRENDADORA**" vende dicho predio, sin embargo, ésta conserva los derechos de uso, usufructo y habitación, lo que le da la facultad para suscribir el presente contrato.
- c) Que "**LA ARRENDADORA**" se encuentra debidamente registrada ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED].
- d) Que su domicilio fiscal y particular es el ubicado en la [REDACTED].
- 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 2664 del Código Civil para el Estado de Tabasco y acorde a lo expuesto, las partes se reconocen la capacidad jurídica plena y suficiente para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones insertos en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO.

I.- "**LA ARRENDADORA**" otorga en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**" el inmueble ubicado en la calle Nicolás Bravo número 102, de la Colonia Centro, de la ciudad de Villahermosa, Tabasco; planta baja, constante de 207 (doscientos siete metros cuadrados) 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 que guarda a esta fecha, para los efectos de uso y goce hasta que dure la vigencia del presente contrato.

IV.- "LA ARRENDADORA" entregara el inmueble libre de adeudos por conceptos de servicios de luz eléctrica, agua y línea telefónica, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar dicho servicio 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 de 03 meses y 26 días, contado a partir del 05 de septiembre de 2021, al 31 de diciembre de 2021, tomando en consideración que **"EL ARRENDATARIO"** ha ocupado el inmueble motivo del presente contrato, continuamente, por lo cual, se obliga a reconocer los días que abarcan del 05 de septiembre de 2021 a la fecha en que se suscriba el 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, 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 convenida es de **\$17,186.60** (Diecisiete Mil, Ciento Ochenta y Seis Pesos 60/100 M.N.), mas **\$2,749.86** (Dos Mil, Setecientos Cuarenta y Nueve Pesos 86/100 M.N.) correspondientes al 16% del Impuesto al Valor Agregado, lo que hace un subtotal de **\$19,936.46** (Diecinueve Mil, Novecientos Treinta y Seis Pesos 46/100 M.N.) menos el importe de **\$1,718.66** (Mil Setecientos Dieciocho Pesos 66/100 M.N.) por concepto de retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta de conformidad a lo dispuesto por el numeral 143 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, debiéndose cubrir a **"LA ARRENDADORA"** un importe total de **\$18,217.80** (Dieciocho Mil, Doscientos Diecisiete Pesos 80/100 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, **"EI 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 H. 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, pero en el caso de que las partes deseen volver a contratar, quedará sujeto a la aprobación de la Junta de Coordinación Política del H. Congreso del Estado.

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, 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.

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 H. 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 algún 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 solo 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 realizársele 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 los deterioros y 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.- "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, 2770 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 luz, 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 sub-arrendar 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.- **INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO.** 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 éste resarcir el pago de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar dicho incumplimiento.

DECIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN. Para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento de este contrato, ambas partes se someten expresamente al fuero de los tribunales competentes del Estado de Tabasco, con renuncia expresa de cualquier otro domicilio, presente y futuro que pudiera corresponderles de acuerdo con la ley.

Las partes declaran en este acto que en la celebración del presente contrato no existe lesión, dolo, violencia, error, mala fe, ni ningún otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su existencia o validez, estando ambas partes conformes con lo pactado; en virtud de lo anterior se firma el presente contrato por cuadruplicado, el día 13 de octubre de 2021, en la ciudad de Villahermosa, capital del Estado de Tabasco.

"LA ARRENDADORA"

C. MARÍA JESÚS CÓRDOVA HIDALGO
APODERADA LEGAL DE LA C.
AMPARO DEL CARMEN FALCÓN NOVEROLA

"EL ARRENDATARIO"

D.D. CARLOS BENITO LARA ROMERO
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

TESTIGO

M.A.P.P. KATIA DEL CARMÉN DE LA FUENTE CASTRO
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

TESTIGO

LIC. GUSTAVO GARRIDO AZCUAGA
SUBDIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.