

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 el **C. MANUEL RAFAEL FERNÁNDEZ PRIEGO** en su carácter de apoderado legal del **C. MANUEL RAFAEL FERNÁNDEZ MORETT**, a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ARRENDADOR”**, respecto del inmueble ubicado en la calle Independencia 133, de la Colonia Centro, en la ciudad de Villahermosa, capital del Estado de Tabasco, quienes se sujetan al tenor de las declaraciones y cláusulas 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 conforme al artículo 2664 del Código Civil para el Estado de Tabasco que establece que existe arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una llamada arrendador a conceder el uso o goce temporal de un bien y la otra llamada arrendatario, a pagar por ello precio cierto y de acuerdo al el artículo 22 fracción IV de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestaciones de Servicios del Estado de Tabasco, que se refiere que la oficialía, dependencias, órganos y entidades, bajo su responsabilidad, podrán contratar adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios, mediante los procedimientos de adjudicación directa y acorde al artículo 48 fracción III, del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios del Estado de Tabasco.

II.- Declara "EL ARRENDADOR"

- a) El **C. MANUEL RAFAEL FERNÁNDEZ PRIEGO** es el apoderado legal del C. **MANUEL RAFAEL FERNÁNDEZ MORETT** 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 la escritura pública número 2,610 (Dos Mil Seiscientos Diez) formada bajo la fe de la Licenciada Leticia del Carmen Gutiérrez Ruíz , Notario Público número 26 y del patrimonio inmueble federal, así mismo bajo protesta de decir verdad, que éste poder no ha sido modificado, anulado o revocado en ninguna de sus partes, lo que le da la facultad para suscribir el presente contrato.
- b) Que **"EL ARRENDADOR"** se encuentra debidamente registrada ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyente número [REDACTED]
- c) Que su domicilio es el ubicado en la calle [REDACTED]
- d) Que cuenta con la facultad y la capacidad jurídica para obligarse mediante la firma del presente contrato.

III.- Declaran ambas partes:

Que están de acuerdo en celebrar el presente contrato de arrendamiento y se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad jurídica con que comparecen, por lo que libremente convienen, en los términos y condiciones insertos en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO.

I.- **"EL ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble, ubicado en la calle Independencia 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 que guarda a esta fecha, para los efectos de uso y goce hasta que dure la vigencia del presente contrato.

Eliminado dos líneas. Fundamento Legal: artículo 140 en relación con el 147 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y numeral quincuagésimo primero de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas y el criterio 23/10 que lleva por título "El plan de negocios constituye información susceptible de ser clasificada como confidencial" emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales.

IV.- **"EL ARRENDADOR"** entregará 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 por 12 meses (un año), contado a partir del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, 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 01 de enero de 2022 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, 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 **\$44,405.00** (Cuarenta Cuatrocientos Cinco Pesos 00/100 M.N.), más la cantidad de **\$7,104.80** (Siete Mil, Ciento Cuatro Pesos 80/100 M.N.) correspondientes al 16% del Impuesto al Valor Agregado, lo que hace un subtotal de **\$51,509.80** (Cincuenta y Un Mil, Quinientos Nueve Pesos 80/100 M.N.) menos el importe de **\$4,440.50** (Cuatro Mil, Cuatrocientos Cuarenta Pesos 50/100 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 **"EL ARRENDADOR"** un importe neto de **\$47,069.30** (Cuarenta y Siete Mil, Sesenta y Nueve Pesos 30/100 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 **"EL ARRENDADOR"** 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 “EL ARRENDADOR” 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 determine en el presente contrato, 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 deterioro, deberá resarcir los daños y perjuicios que se ocasionen por el mal uso.

II.- “EL ARRENDADOR”, 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.- “EL ARRENDADOR” 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 “EL ARRENDADOR”, las cuales se deberán informar a éste previamente, mediante notificación de las modificaciones a realizar.

II.-“EL ARRENDATARIO” no podrá, sin autorización expresa por escrito de “EL ARRENDADOR”, 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 “EL ARRENDADOR” las mejoras que pudiesen realizarse al inmueble arrendado, previo acuerdo de ambas partes.

IV.-"EL ARRENDADOR" 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.- "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, **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDADOR"**, 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 RECISIÓN DE CONTRATO. En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** o **"EL ARRENDADOR"** 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 este 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 algún 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 10 de enero de 2022, en la ciudad de Villahermosa, capital del Estado de Tabasco.

"EL ARRENDADOR"

C. MANUEL RAFAEL FERNÁNDEZ PRIEGO
APODERADO LEGAL DEL C. MANUEL RAFAEL
FERNÁNDEZ MORETTI

"EL ARRENDATARIO"

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

TESTIGO

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

TESTIGO

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