

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA ALICIA MARGARITA DELIA VILLALBA CASALEIZ Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA ARRENDADORA; Y POR LA OTRA, EL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE SAN LUIS POTOSÍ, REPRESENTADO POR SU PRESIDENTA MAGISTRADA MA. EUGENIA REYNA MASCORRO, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA ARRENDATARIA; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:**

## DECLARACIONES

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DE SAN LUIS POTOSÍ  
RECIBIDO  
SUBDIRECCION DE RECURSOS MATERIALES  
Y SERVICIOS GENERALES

### I. DECLARA LA ARRENDADOR, por conducto de su representante legal:

- 1-10-21
- a) Ser una persona física mayor de edad, con plena capacidad para contratar y obligarse.
  - b) Que cuenta con legítimas facultades para dar en arrendamiento los inmuebles materia de este contrato y ubicados en Avenida Venustiano Carranza, número 1100, piso 1, local C con una superficie de 95.40 m<sup>2</sup>, local D con una superficie de 54.50 m<sup>2</sup>, y resto de vestíbulo con una superficie de 38.70 m<sup>2</sup>, colonia Tequisquiapan, en esta Ciudad de San Luis Potosí, a los cuales en conjunto y para efectos del presente contrato se denominarán **EL INMUEBLE**.
  - c) Que es su voluntad celebrar el presente contrato en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

### II. DECLARA LA ARRENDATARIA, por conducto de su representante legal:

- a) Que su representada es una persona moral, de nacionalidad mexicana, con plena capacidad para contratar y obligarse en los términos de su Ley Orgánica.
- b) Que cuenta con los recursos económicos suficientes para obligarse en los términos de este contrato.
- c) Que ha visitado y conoce el estado físico de **EL INMUEBLE** que será objeto de este contrato, por lo que es voluntad de su representada celebrar el presente contrato, en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

### III. DECLARAN AMBAS PARTES

- a) **LAS PARTES** manifiestan que este contrato no incluye en ningún de sus contenidos actividades de clasificación vulnerable, según lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita, y por tanto no exige identificación ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- b) Atento a lo anteriormente manifestado, las partes declaran que por su voluntad propia proceden a celebrar el presente contrato, mismo que sujetan al contenido de las siguientes:

*Alicia V. de Gallegos*

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- OBJETO.**

Por el presente contrato, **LA ARRENDADORA** otorga en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA**, quien acepta en tal carácter **EL INMUEBLE** materia de este contrato y ubicado en Avenida Venustiano Carranza, número 1100, piso 1, local C con una superficie de 95.40 m<sup>2</sup>, local D con una superficie de 54.50 m<sup>2</sup>, y resto de vestíbulo con una superficie de 38.70 m<sup>2</sup>, colonia Tequisquiapan, en esta Ciudad de San Luís Potosí.

### **SEGUNDA.- RENTA MENSUAL.**

Las partes convienen en fijar como renta mensual las cantidades e incrementos que a continuación se detallan:

El plazo de arrendamiento será por el siguiente periodo descrito a continuación. Iniciando el **01 DE JULIO DEL AÑO 2021** y concluyendo el día **31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021**. Si el término del arrendamiento es forzoso, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, pero si **"EL ARRENDATARIO"** no desocupara por cualquier causa, éste conviene en que el importe de la renta pactada se incremente en los términos convenidos en la cláusula **"TERCERA de RENTA"** de este contrato, sin que medie petición de parte, dicho porcentaje se incrementara anualmente en forma progresiva, durante el tiempo que trascurra sin que esto implique renovación del contrato ni prórroga del mismo,

**"EL ARRENDATARIO"** pagará a **"EL ARRENDADOR"** o quien sus derechos legalmente representen, la cantidad de **\$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) MAS LOS IMPUESTOS APLICABLES** por concepto de renta por **1 (UN)** mes del inmueble materia del presente contrato, dicha renta **INCLUYE CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSUMO DE AGUA.**

El importe de la renta deberá ser pagado los primeros cinco (05) días de cada mes, en el domicilio de **LA ARRENDADORA** ubicado en Avenida Venustiano Carranza, número 1100, piso 1, Colonia Tequisquiapan, en la ciudad de San Luís Potosí, S.L.P., las partes acuerdan también que la renta mensual se podrá cubrir mediante transferencia bancaria electrónica, que deberá ser depositada en la cuenta bancaria de **LA ARRENDADORA**, señaladas en la caratula que se agrega como anexo en este documento.

**LA ARRENDADORA** deberá de entregar los recibos fiscales requisitados, previo al pago mensual que realice **LA ARRENDATARIA.**

En el caso de que **LA ARRENDADORA** determine cambiar la cuenta bancaria donde reciban de forma mensual las rentas por concepto de arrendamiento, deberá informar a **LA ARRENDATARIA** mediante aviso por escrito, con cuando menos tres (03) días antes del inicio del mes siguiente.

**LA ARRENDADORA** no estará obligada a recibir el pago de la renta mensual si no están cubiertas las anteriores, y en este caso las cantidades pagadas por **LA ARRENDATARIA** se aplicarán primero al pago de las mensualidades rentísticas adeudadas.

### **TERCERA.- VIGENCIA.**

El plazo de vigencia del arrendamiento será por seis (06) meses y se contará a partir de la fecha de firma de este contrato, es decir el día primero (01) de julio del año 2021 al día treinta y uno (31) de diciembre del año 2021.



En caso de que **LA ARRENDATARIA** determine dar por terminado el contrato de forma anticipada, éste deberá informar por escrito a **LA ARRENDADORA** las causales de la terminación; sin embargo, **LA ARRENDATARIA** se obliga a pagar por concepto de penalización el equivalente a tres (03) meses de renta por incumplimiento del plazo de vigencia del contrato.

El plazo de vigencia de contrato señalado antes se considera como máximo, salvo acuerdo por escrito en contrario, por lo que concluirá sin necesidad de aviso previo, al vencimiento del plazo señalado antes, tal y como lo previene la primera parte del artículo 2314 del Código Civil vigente para el Estado de San Luis Potosí.

**CUARTA.- PAGOS DE OTROS CONCEPTOS.**

Además, las partes convienen en que serán por cuenta exclusiva de **LA ARRENDATARIA** los gastos y erogaciones que se causen por la contratación y suministro de los servicios de energía eléctrica, teléfono y cualquier otro que se preste, contrate o de servicio a **EL INMUEBLE** objeto del presente contrato, cualquiera que sea su denominación u origen.

**QUINTA.- DESTINO DEL BIEN INMUEBLE.**

**EL INMUEBLE** arrendado se destinará única y exclusivamente como OFICINA DE GOBIERNO, con acceso del público usuario de los servicios del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

**SEXTA.- RECEPCIÓN DE LA LOCALIDAD.**

**LA ARRENDATARIA** recibe el inmueble arrendado objeto de este contrato en condición necesaria para ser ocupado inmediatamente y utilizado para el destino establecido en la cláusula QUINTA de este instrumento.

**SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN, OBRAS Y MEJORAS.**

**LA ARRENDATARIA** se obliga a conservar **EL INMUEBLE** arrendado en perfecto estado. Los desperfectos que sufra por el uso normal y racional deberán ser reparados por **LA ARRENDADORA**; todos aquellos que se originen por el descuido o negligencia del mismo, sus trabajadores, empleados o visitantes; por lo que serán pagados por **LA ARRENDATARIA**, quien asume la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2241 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.

Las partes acuerdan que cualquier arreglo o modificación de conveniencia u ornato futuro que desee realizar **LA ARRENDATARIA** sobre el **INMUEBLE**, será a su estricta costa y cargo, debiendo pedir autorización previa por escrito a **LA ARRENDADORA**.

Así mismo y en caso de que **LA ARRENDATARIA** llegare a realizar arreglos sobre **EL INMUEBLE** los cuales sean estrictamente necesarios, **LA ARRENDADORA** se obligan a cubrir los gastos que en su caso erogue este último por concepto de dichos arreglos, sin embargo, deberá previo a ejecutar dichos arreglos, notificar por escrito a **LA ARRENDADORA** a fin de que esta última decida ejecutar directamente los trabajos o que bien lo haga **LA ARRENDATARIA**. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 2252 y 2253 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.

**OCTAVA.- ACCESO AL INMUEBLE.**

**LA ARRENDATARIA** faculta desde este momento a **LA ARRENDADORA** para que, en caso de emergencia, ingrese a **EL INMUEBLE** arrendado y ejecuten las obras u actos que estimen necesarios para la seguridad de este.

*Olivia V. de Gallegos*



**LA ARRENDATARIA** libera desde ahora a **LA ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad resultante de la ejecución de los actos y obras aquí autorizadas para casos de emergencia.

Independientemente de lo anterior, **LA ARRENDATARIA** se compromete y obliga a permitirle la entrada a **LA ARRENDADORA**, todas las veces que estas lo consideren necesario, cuando se lo soliciten para efectos de que revisen el estado que guarda **EL INMUEBLE** arrendado, o bien, para que realicen los trabajos de instalación, reparación o mantenimiento de las instalaciones comunes que en su caso pasen por el interior de **EL INMUEBLE** arrendado.

**LA ARRENDATARIA** será responsable de los daños y perjuicios que el incumplimiento a los anteriores que pudiere causar, siendo, además causa expresa de rescisión del presente contrato.

**NOVENA.- RESPONSABILIDAD OBJETIVA.**

**LA ARRENDATARIA** no podrá tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en la localidad arrendada, ni podrá utilizar aparatos o equipos que funcionen con gas o cualquier otro combustible inflamable o explosivo, o que excedan la capacidad de carga de la estructura, que representen un riesgo para la seguridad de las personas o de **EL INMUEBLE** en general, salvo que se cuente con la autorización escrita de **LA ARRENDADORA**, quienes resolverán sobre las medidas de seguridad apropiadas que se deban tomar. No obstante, se otorgue dicha autorización, cualquier riesgo y responsabilidad continuará siendo exclusivamente de **LA ARRENDATARIA**.

**DÉCIMA.- LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES.**

**LA ARRENDATARIA** será responsable de cualquier clase de siniestro de los daños y de los perjuicios que se causen a **EL INMUEBLE** arrendado o a cualquier tercero en su persona o en sus bienes, ya sea por negligencia propia, de trabajadores, empleados o visitantes, obligándose en consecuencia **LA ARRENDATARIA** libera a **LA ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad que por lo mismo se les tratara de imputar y a restituirles o reparar, si fuera el caso, los bienes que hubieren sufrido algún daño o siniestro.

Así mismo, **LA ARRENDATARIA** será responsable de la pérdida o deterioro que **EL INMUEBLE** llegará a sufrir.

**LA ARRENDADORA** será responsable de los daños que sufrieran las instalaciones de servicios de telefonía, electricidad, agua, drenaje o gas, que existieran previos a la firma de este Contrato.

Ahora bien, **LA ARRENDADORA** tendrán la obligación de proporcionar a través de sus instalaciones o acometidas de **EL INMUEBLE** la disposición de los servicios a que se refiere el párrafo anterior, desde la fecha de la firma del contrato, a fin de que puedan proporcionarse de manera regular, sin interrupciones o desperfectos; en caso contrario cubrirán los gastos que se generen por su arreglo para el correcto abastecimiento.

**DÉCIMA PRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.**

**LA ARRENDATARIA** conviene y se obliga a cumplir con las siguientes obligaciones relativas al uso y funcionamiento del inmueble arrendado, por lo cual deberá:



- a) Mantener en buen estado el mobiliario, equipo, decoración cancelería e instalaciones del inmueble arrendado, en el mismo estado de conservación que estos tengan al momento de entregarle la posesión.
- b) No modificar el decorado, equipo, instalaciones, mobiliario o la cancelería de **EL INMUEBLE** arrendado u otros objetos sin la previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- c) No realizar o permitir actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de **EL INMUEBLE**, y evitar que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados.
- d) Conservar **EL INMUEBLE** a su costa en perfectas condiciones de higiene y limpieza. **LA ARRENDATARIA** se obliga también a fumigar **EL INMUEBLE** cada 6 (seis) meses cuando menos y a cuidar la salubridad y limpieza de este, debiendo exhibir en todo momento a **LA ARRENDADORA** los comprobantes que así lo acredite.
- e) No subarrendar, traspasar, ceder o comprometer en forma alguna, en todo o en parte, el inmueble arrendado o los derechos derivados del presente contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- f) No introducir o conservar en **EL INMUEBLE** arrendado sustancias tóxicas, inflamables, explosivas o que por su naturaleza sean peligrosas, sin antes cumplir con todas las medidas de seguridad que se requieran por las disposiciones legales aplicables o acuerdos que en su caso dicten las autoridades competentes, además de obtener la autorización previa y por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- g) Permitir que **LA ARRENDADORA** durante los treinta (30) días anteriores al vencimiento del término del contrato, muestre el interior de **EL INMUEBLE** arrendado a posibles futuros arrendatarios, autorizándole a que instale letreros que anuncien su arrendamiento.
- h) Permitir que **LA ARRENDADORA** o personas por ella autorizadas, ingrese al interior de **EL INMUEBLE** arrendado para verificar que **LA ARRENDATARIA** está cumpliendo con todas las obligaciones contenidas en este contrato.
- i) No tener dentro de **EL INMUEBLE** ninguna clase de animales peligrosos o molestos.
- j) No tener cualquiera otra actividad distinta al destino que se encuentra señalado para la localidad arrendada, en términos de la cláusula QUINTA de este instrumento.
- k) **LA ARRENDATARIA**, en caso de tener mascotas, es totalmente responsable de los daños que pueda ocasionar en el inmueble y está obligado a reparar cualquier desperfecto que provoque su mascota. Así como en caso de haber quejas por parte de los vecinos, estará obligado a sacar a su mascota del inmueble, o esto será causa de rescisión de contrato sin penalización para **LA ARRENDADORA**.

Independientemente de la facultad de **LA ARRENDADORA** para rescindir el presente contrato al darse cualquiera de los incumplimientos contenidos en los incisos de la presente cláusula, quedara facultado además para corregir tal omisión o falta realizando los actos u obras que para ello fuere necesario a costa de **LA ARRENDATARIA**, debiendo ésta resarcir su costo a **LA ARRENDADORA** dentro de los cinco (5) días naturales a la fecha en que sea requerida de pago.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- DESOCUPACIÓN Y ENTREGA.**

Al concluir el término de vigencia del presente arrendamiento, **LA ARRENDATARIA** deberá desocupar en forma inmediata **EL INMUEBLE** arrendado y hacer entrega de este completamente desocupado a **LA ARRENDADORA** en los términos del presente contrato.

*Olivia O. de Gallegos*



En caso de no realizar la desocupación en los términos previstos en esta cláusula, **LA ARRENDATARIA** pagará una pena convencional equivalente a dos (02) meses de renta.

**DÉCIMA TERCERA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.**

**LA ARRENDATARIA** se obliga a devolver **EL INMUEBLE** arrendado a **LA ARRENDADORA** en óptimas condiciones de conservación y mantenimiento y sin más deterioro que el causado por el uso normal y racional del mismo.

Asimismo, **LA ARRENDATARIA** se obliga a entregar la localidad arrendada libre de cualquier gravamen, limitación de uso, responsabilidad o reclamación frente a terceros, obligándose a sacar a **LA ARRENDADORA** en paz y a salvo de cualquier reclamación que por conceptos se le hicieren.

**DÉCIMA CUARTA. -- CESIÓN.**

**LA ARRENDADORA** podrán, en cualquier momento, ceder, gravar, transmitir o enajenar en cualquier forma total o parcialmente los derechos derivados del presente contrato, quedando **LA ARRENDATARIA** obligada a cumplir todas las obligaciones contraídas en este acto.

Asimismo, las partes convienen que **LA ARRENDATARIA** no podrá subarrendar, ceder o traspasar, parcial o totalmente, bajo ningún título la localidad arrendada sin la previa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**; quien podrá otorgarla o no sin responsabilidad alguna.

**DÉCIMA QUINTA.- CAUSAS EXPRESAS DE RESCISIÓN.**

Serán causas expresas de rescisión de este contrato imputables a **LA ARRENDATARIA**, de manera enunciativa mas no limitativa, el que éste:

- a) Deje de cubrir puntualmente **dos (02)** rentas mensuales consecutivas.
- b) Destine **EL INMUEBLE** a otro uso distinto al convenido.
- c) Subarriende o en cualquier forma ceda todo o parte del inmueble arrendado, sin el consentimiento previo o por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- d) Deje de cubrir puntualmente el pago de los derechos por servicios de energía eléctrica y cualquier otro que se preste, contrate o de servicio a la localidad arrendada, o cuando no entregue las copias de los recibos de cualesquiera de los conceptos mencionados.
- e) Haga modificaciones o acondicionamientos cualquiera que sea la forma de estos, dentro o fuera de **EL INMUEBLE** arrendado, sin consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- f) No efectuó las reparaciones necesarias a efecto de mantener en buen estado **EL INMUEBLE** arrendado.
- g) Impida o no permita el acceso a **EL INMUEBLE** conforme lo establecido a la Cláusula OCTAVA.
- h) Cause daños a **EL INMUEBLE** arrendado a bienes de terceros, sin que los mismos sean reparados en un plazo razonable a la naturaleza de los daños.
- i) Que incumpla con cualquier otra de las obligaciones contenidas en el presente contrato, o bien, incurra en cualquier incumplimiento que conforme a la Ley sea causa de rescisión del mismo.

- j) En caso de tener mascotas, **LA ARRENDATARIA**, es totalmente responsable de los daños que ocasione y tendrá la obligación de reparar cualquier desperfecto que cause.

**DÉCIMA SEXTA.- MODIFICACIONES.**

Las partes convienen en que cualquier modificación al presente contrato, deberá invariablemente constar por escrito, y deberá ser firmado por ambas partes ya que en caso contrario la modificación no será válida.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DOMICILIO.**

Para todo lo relativo al presente contrato, las partes señalan como sus domicilios convencionales los señalados en la caratula que se agrega a manera de anexo al presente documento.

**DÉCIMA OCTAVA.- DE LA AUSENCIA DE VICIOS.**

Las partes reconocen que en este contrato, no existe dolo, error, mala fe, lesión, ni cualquier otra causa o circunstancia que pudiere originar la nulidad del mismo.

**DÉCIMA NOVENA.- DE LA SUPLETORIEDAD.**

En todos los casos no previstos en el presente contrato se estará a lo dispuesto en el Código Civil del Estado de San Luis Potosí, vigente a la fecha de la celebración del mismo.

**VIGÉSIMA.- LEY APLICABLE Y TRIBUNALES COMPETENTES.**

Para todo lo relacionado con la correcta interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes convienen expresamente en sujetarse a las Leyes aplicables y a los Tribunales del estado de San Luis Potosí, renunciando a cualquier fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudieran corresponderles.

Las partes que intervienen en el presente contrato declaran expresamente que al firmar el presente documento tuvieron a la vista las disposiciones legales citadas y que quedaron debidamente enterados del contenido de los artículos mencionados y del alcance y fuerza legal del presente contrato, razón por la cual lo firman de conformidad y libre de cualquier vicio de la voluntad que pudiera afectar su validez total o parcial en la ciudad de San Luis Potosí, San Luis Potosí el día 01 de julio del año 2021.

**POR LA ARRENDADORA:**



**ALICIA MARGARITA DELIA VILLALBA  
CASALEIZ.**

**POR LA ARRENDATARIA:**



**TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA  
ADMINISTRATIVA DE SAN LUIS POTOSÍ,  
REPRESENTADO POR SU PRESIDENTA  
MAGISTRADA MA. EUGENIA REYNA  
MASCORRO.**

NICA 430915 BVO