

17/30/14

CONTRATO ARRENDAMIENTO

Celebrado entre **JAZIEL NAVARRETE PEREZ Y/O MENDIZABAL, S.A. DE C.V. Y/O JOSE RICARDO MENDIZABAL VIRAMONTES** que en lo sucesivo se denominara Arrendador y **CONSEJO ESTATAL DE POBLACION DE SAN LUIS POTOSI REP. LEGAL MAYRA EDITH VELAZQUEZ LOERA**, Que en lo sucesivo se denominara Arrendatario, por el arrendamiento del inmueble situado en la calle de **MIGUEL BARRAGAN No. 515 SAN MIGUELITO** de esta ciudad, bajo las siguientes Cláusulas:

- 1ª. El arrendatario toma en arrendamiento el inmueble antes referido.
- 2ª. El término del arrendamiento es por **TIEMPO INDEFINIDO CON INCREMENTOS ANUALES** y el arrendatario renuncia a los Artículos 2315, 2317, y 2318 del Código Civil. Por lo que no habrá lugar a prórroga o tácita reconducción.
- 3ª. La renta mensual será por la cantidad de \$ **16,300.00 MAS I.V.A.**, que comenzará a correr desde hoy, sea cual fuese la fecha en que el inquilino ocupe el inmueble.
- 4ª. El inmueble se destinará exclusivamente para **OFICINAS** y si el arrendatario hace otro uso distinto de él, este será motivo suficiente para rescindir el presente contrato, aun cuando todavía esté corriendo el plazo fijado en la cláusula Segunda de este Contrato.
- 5ª. Como garantía del pago de consumo de energía eléctrica, agua, gas, o cualquier otro servicio contratado en el inmueble, así como desperfectos en el inmueble, el arrendatario entregará en depósito la cantidad de \$ **— 0** mismo que se incrementará cada vez que aumente la renta en igual proporción, cuya cantidad sobrante de acuerdo a las deudas que dejare el arrendatario se le entregará al momento de recibir el arrendador el inmueble arrendado a su satisfacción, siempre y cuando el arrendatario entregue los recibos originales de los depósitos y no copias fotostáticas o demuestre las fechas y cantidades en caso de haber sido por transferencia electrónica bancaria, pues se requiere para la contabilidad, igualmente de los servicios con los que cuente el inmueble.
- 6ª. **—**, que también comparece e interviene en este Contrato, con renuncia expresa a los beneficios de orden y excusión de que traten los Artículos 2644 y 2645 del Código Civil, se constituye en fiador del arrendatario por todas las obligaciones que ha contraído en el Clausulado de este contrato, y se obliga a que su responsabilidad solidaria durará mientras dure la del arrendatario, aunque haya pasado el término legal convencional del arrendamiento. Renuncia igualmente a los artículos 2318, 2650, 2672, 2675, 2676, 2678, y 2679 del Código Civil y por lo mismo no podrá pedir plazo para hacer la excusión, ni quedar libre de responsabilidad, aunque no pueda subrogarse en los derechos del arrendador y aun en el caso de que se conceda prórroga al arrendatario para el pago de las rentas y demás obligaciones que el arrendatario contraiga por concepto de este Contrato, así como los pagos de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, internet, televisión de paga, veladores, cuotas de condominio aunque no estén a nombre del arrendatario, seguirá obligándose, en el pago de las rentas y demás obligaciones hasta que no entregue de conformidad el arrendatario el inmueble, materia de este contrato.
- 7ª. La renta se pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes, computados desde hoy, en esta ciudad en Moneda Nacional, de lo contrario se cargará un 10% por el retraso.
- 8ª. El importe de la renta estipulada en el presente Contrato será liquidada por el arrendatario en el domicilio del arrendador, ubicado en Av. Venustiano Carranza No.- 715-PH en esta ciudad, ya que de lo contrario se obliga el arrendatario a pagar los gastos de traslado, cuantas veces se le presente los recibos a su cobro, por lo que en caso de retraso, de acuerdo con la Cláusula Séptima de este Contrato, se cargará al arrendatario un pago extra del 10% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su vencimiento.
- 9ª. Todo mes empezado será pagado íntegro, de suerte que, si el arrendatario entregare las llaves a principios o a mediados del mes, tendrá que pagar como si desocupara el inmueble hasta el día último. En ningún caso y por ningún motivo podrá el arrendatario retener el pago de las rentas, ni aún bajo pretexto de falta de composturas en la finca arrendada, renunciando a los Artículos 2245, 2251, 2252 y 2253.
- 10ª. Cuando el arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre documentos devueltos en los términos del Artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 11ª. El arrendatario y fiador al firmar este Contrato revisaron y reciben el inmueble en buen estado, con todas sus cerraduras, llaves aldabas, vidrios, chapas, ventanas, sockets, apagadores, puertas y en perfecto estado la pintura, y se obligan a devolverlo en igual estado sin más detrimento que el consiguiente al buen uso que haga de dicho inmueble, observándose lo dispuesto por los Artículos 2270, 2271, 2272, y 2273 del Código Civil, obligándose el arrendatario y el fiador a reembolsar al propietario el valor de las cosas que faltaren al terminar el arrendamiento.
- 12ª. Una vez concluido el arrendamiento, el arrendatario o su fiador podrán acudir al domicilio del arrendador o de quien a sus derechos represente, para entregar las llaves y recabar sus firmas y la constancia del finiquito correspondiente, autorizando desde este momento el arrendatario a su fiador a hacer estos trámites, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.
- 13ª. No podrá el arrendatario hacer ninguna mejora sin consentimiento del dueño dada por escrito y las que hiciere con ese requisito y sin él, sean de la clase que fuere no podrá retirarlas, a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede el Artículo 2252 del Código Civil, quedando dichas mejoras en beneficio de la finca, sin que por ellas tenga derecho el arrendatario a pretender indemnización alguna, pero el contenido de esta Cláusula no autoriza al arrendatario a modificar la distribución actual del inmueble ni a variar la colocación de las puertas y ventanas, pues para hacerlo necesita tener permiso expreso y por escrito del arrendador.
- 14ª. Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustibles energía eléctrica y a los aparatos alimentados con estos elementos, que se tengan dentro de la finca a que se refiere este contrato, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del arrendatario ya que recibe las instalaciones y aparatos, según inventarios, en perfecto estado de funcionamiento y es su obligación mantenerlos en la misma forma, por lo que exime desde ahora de cualquier responsabilidad al propietario y además se hace responsable por daños que pueda ocasionar a la finca o a terceras personas o inmuebles, colindantes, renunciando a los Artículos 2241, 2254 y 2252.
- 15ª. Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o subarrendar o arrendar en modalidad AIRBNB toda o parte de la localidad arrendada, sin el previo permiso expreso y por escrito del arrendador, esto dará motivo a un cobro de 3 meses de renta y desocupación.
- 16ª. Queda también expresamente convenido que los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, gas, internet, televisión de paga, cualquier otro que contrate, arreglos al inmueble por el uso del mismo, cuotas de mantenimiento y cuotas de mantenimiento por el régimen en condominio, serán pagadas por exclusiva cuenta del arrendatario y/o fiador, quienes estarán obligados a entregar mensualmente y sin requerimiento previo, al arrendador los recibos debidamente pagados de todos los servicios y cuotas antes señalados, y en caso contrario será causal de rescisión del presente contrato.
- 17ª. El arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia tener dentro o fuera del inmueble arrendado animales o ejecutar actos que perturben la paz de los demás vecinos.
- 18ª. En caso de que el arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar al arrendador dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conforme que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad, como pena convencional.
- 19ª. El arrendatario se obliga a cuidar de que no se constituya ninguna clase de servidumbre sobre o en la finca arrendada sin perjuicio de cumplir lo determinado por el Artículo 2248 del Código Civil.

- 20ª. Si el tiempo de arrendamiento fuere por tiempo indefinido, se compromete el arrendatario a liquidar a el arrendador mínimo un año de renta, en caso de que lo ocupe por menos tiempo.
- 21ª. En caso de que por falta de cumplimiento de este Contrato diere lugar el arrendatario a contienda judicial, serán de su cuenta todos los gastos y costas que el propietario originen, aún los de ejecución.
- 22ª. El arrendatario manifiesta su conformidad para que en caso de desahucio se le embarguen bienes de los que introduzcan en la localidad arrendada, declarando desde hoy que son de exclusiva propiedad, mismos que entregará inmediatamente a la persona que nombre como depositaria el arrendador, sin que por esto tenga que otorgarse fianza.
- 23ª. Los contratantes para la ejecución de este Contrato se sujetan a jurisdicción de los señores jueces de esta ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., con renuncia expresa del fuero de su domicilio en los términos del Artículo 151 del Código de procedimientos civiles del estado, y conviene además que en todo lo que no esté determinado en este Contrato se regirán por las disposiciones relativas al Título VI del Libro del Código Civil del estado.
- 24ª. Convienen las partes contratantes que, en caso de incumplimiento del Clausulado del presente contrato, el arrendador podrá exigir independientemente una pena convencional equivalente a cinco meses de renta.
- 25ª. Se obliga y se compromete el arrendatario, a tomar un seguro de incendio, daños a terceros, explosión e inundación a favor de el arrendador, por el inmueble arrendado, por la suma de cien veces el valor de la renta mensual, y esto será renovado cada año por el valor de la renta que se esté pagando en este momento, igualmente a cien veces su valor.
- De igual forma se obliga al arrendatario a asegurar contra robo e incendio los muebles, valores u objetos, que tuviere en el inmueble arrendado, la contravención a esta cláusula será causa de rescisión del presente contrato.
- 26ª. Las partes contratantes declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente Contrato, mismo que lo firman de conformidad y declaran expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar el presente Contrato, tuvieron a la vista los Códigos Legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los Artículos mencionados. Declaran las partes que firman el presente Contrato, su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del presente contrato expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P.; que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivado del presente contrato, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles, por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otro motivo.
- 27ª. Si el arrendamiento no fuera para habitación y fuera otro giro, será responsabilidad del arrendatario el obtener los permisos necesarios por las autoridades competentes, sin perjuicio de las acciones que el arrendador pueda hacer valer.
- 28ª. En caso de que la Administración de este inmueble sea entregada al propietario, el arrendatario y fiador autorizan al arrendador y/o quien firma el presente contrato a entregar la información y papelería sin responsabilidad ante el instituto federal de acceso a la información y protección de datos.
- 29ª. Declara el Arrendatario bajo protesta de decir verdad que los recursos económicos, financieros y materiales, así como los bienes y derechos inherentes utilizados y generados en los actos, hechos u operaciones, en materia del presente y futuro contrato tienen un origen lícito y su destino será en el mismo sentido y que no actúa a favor de terceros.
- 30ª. El presente contrato de arrendamiento se celebra entre los otorgantes de buena fe y para destinarlo exclusivamente a un fin lícito, por lo tanto, el arrendatario se obliga a destinar el bien objeto del arrendamiento para el fin establecido en la cláusula 4º de este contrato, que es una actividad lícita y permitida por la ley.
- El arrendatario en este momento hace del conocimiento del arrendador y de su representante, que el inmueble arrendado lo destinará exclusivamente para la actividad lícita pactada, por lo tanto; cualquier actividad directa o indirecta que se realice en el inmueble arrendado ya sea por la comisión de un delito, incluso aquellos previstos en la Ley Federal de Extinción de Dominio, será responsabilidad exclusiva del arrendatario, de sus parientes, empujados o cualquier persona que directa o indirectamente ocupe o llegue a ingresar al inmueble. Por lo tanto, el arrendador y su representante al no conocer sobre la realización por parte del arrendatario o de terceros de ninguno de los posibles hechos ilícitos y delitos a los que refieren la Ley, actúa con absoluta buena fe.
- El arrendatario bajo protesta de decir verdad manifiesta: 1) Que jamás ha incurrido en la comisión de delito alguno incluyendo los que establece la Ley Federal de Extinción de Dominio. 2) Que los recursos que destina y/o destinará al pago de la renta y demás conceptos pagos de que se originen por este contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas. 3) Que durante la vigencia de este contrato, sus prórrogas o tácita reconducción y mientras se encuentre en posesión del inmueble, tomará todas las medidas para evitar que cualquier persona que ingrese al inmueble arrendado, realice cualquier hecho ilícito que involucren a el inmueble, especial a los que se refiere la Ley Federal de Extinción de Dominio.
- El arrendatario libera a el arrendador y su representante de toda responsabilidad en la que pudieran verse involucrados, derivado de la comisión de delitos consumados o no, dentro o fuera del inmueble arrendado. Las partes reconocen la facultad del Estado de expropiar bienes inmuebles sin que medie pago de indemnización alguna, y que dicha facultad podrá ser ejercida en caso de que el arrendatario utilice el inmueble arrendado para fines ilícitos, por lo que en caso de que derivado de la ilicitud o ilegalidad desplegada por el arrendatario o algún tercero, el Estado ejerza sus facultades previstas en la Ley Federal de Extinción de Dominio respecto del inmueble arrendado, el arrendatario se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo al arrendador. Dicha indemnización será por un monto equivalente al valor comercial del inmueble afectado al momento en que se suscite la extinción de dominio, así como los gastos generados por tal procedimiento.
- Será causa de rescisión de contrato, el solo hecho de que el inmueble arrendado sea resguardado, relacionado, investigado o asegurado por cualquier autoridad derivado de la sospecha o comprobación de la comisión de delitos consumando o intentados dentro o fuera del inmueble arrendado, cometidos por el arrendatario, su fiador o cualquier persona.
- 31ª. El uso y goce del inmueble materia de este contrato se hace de conformidad con lo dispuesto por el Libro Cuarto, Parte Segunda, Título Sexto, Capítulos I, II, III, IV y demás aplicables del Código Civil del Estado de San Luis Potosí.
- 32ª. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente convenio, las partes se estarán a lo dispuesto por las Leyes Civiles aplicables en el Estado de San Luis Potosí, quienes en casos de controversia quedan sometidas a la jurisdicción de los Tribunales de Primera Instancia en Materia Civil de esta Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., los cuales serán los únicos competentes para conocer reclamación derivada del presente contrato, a cuyo efecto renuncian expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otro motivo.
- 33ª. Las partes expresamente manifiestan que la naturaleza del presente contrato es estrictamente CIVIL, y por tanto se someten expresamente a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de San Luis Potosí, así como del Código de Procedimientos Civiles del Estado de San Luis Potosí.
- 34ª.

SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P 1 DE MARZO DE 2026

EL ARRENDATARIO
CONSEJO ESTATAL DE POBLACION DE POBLACION
DE SAN LUIS POTOSI
REP. LEGAL LIC. MAYRA EDITH VELAZQUEZ LOERA

EL FIADOR

EL ARRENDADOR
JOSE RICARDO MENDIZABAL VIRAMONTES