



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, REPRESENTADA POR EL C.P. CÉSAR ISIDRO CRUZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA FISCALÍA" Y POR LA OTRA PARTE EL C. JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA, DIRECTOR GENERAL DE PENSIONES DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

- I. **"LA FISCALÍA"** a través de su representante declara:
 - I.1 Que es un Órgano Constitucionalmente Autónomo, con personalidad jurídica y patrimonio propio; así como dotado de autonomía presupuestal, técnica y de gestión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122 Bis y 122 Ter de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 1°, 7° fracción III, 9° fracciones II y III de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de San Luis Potosí.
 - I.2 Que, al C.P. César Isidro Cruz, Director General de Administración, se le otorgó nombramiento para tal cargo, expedido por el Fiscal General del Estado, con fecha 16 de junio de 2022, por lo que en términos del artículo 52 fracciones I, II, III y IV de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de San Luis Potosí, cuenta con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento jurídico.
 - I.3 Que tiene la necesidad de ocupar el inmueble materia de este contrato, en virtud de que no cuenta con la infraestructura y capacidad suficiente en bienes inmuebles, tanto en la capital como en el interior del estado, para establecer oficinas, ya que en las oficinas centrales no se tiene la capacidad suficiente, por lo que requiere trasladar algunas áreas a otros inmuebles, con el objeto de contar con espacios dignos para la debida operatividad y atención digna a los usuarios.
 - I.4 Las erogaciones que deriven del presente contrato serán con recursos aprobados en el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2023, con cargo a la partida número 3221 "ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS".
 - I.5 Que para los efectos legales del presente contrato a que hubiere lugar, se designa el domicilio de Eje Vial número 100, C.P. 78000, en San Luis Potosí, S.L.P.
- II. **"EL ARRENDADOR"**, declara que:
 - II.1 Es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, prevista su creación en los artículos 1°, 3° fracción II inciso a) y 52 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, así como el artículo 2° fracción II de la Ley de Pensiones y Prestaciones Sociales para los Trabajadores al Servicio del Estado de San Luis Potosí.
 - II.2 En su carácter de Director General de Pensiones del Estado, cuenta con facultades para realizar actos de administración, de conformidad con lo previsto por los artículos 103 y 106 de la Ley de Pensiones y Prestaciones Sociales para los Trabajadores al Servicio del Estado de San Luis Potosí, quien acredita su personalidad con el nombramiento que le fue otorgado por el C. Gobernador Constitucional del Estado de San Luis Potosí, el 26 de septiembre de 2021, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que a la fecha sigue vigente.
 - II.3 Dicho organismo público descentralizado es propietario del inmueble ubicado en la calle Francisco I. Madero No. 355, zona centro, en San Luis Potosí, como lo acredita con la Escritura Pública No. Veinticinco del Tomo Cuadricentésimo Octagésimo Cuarto de fecha 2 de mayo de 1974, de Protocolo del Lic. Juan



FISCALÍA GENERAL
DEL ESTADO
DE SAN LUIS POTOSÍ

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023

Mnauel González Noyola, Notario Público No. 6, con ejercicio en ésta capital, documento con el que adquirió dicho inmueble, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el número 29198, a fojas 145 vta., del Tomo 115 de Escrituras Públicas.

- II.4 En representación de Pensiones del Estado, otorga en arrendamiento los despachos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del 1er. Piso del inmueble que se describe en la declaración inmediata anterior, en donde se instalarán oficinas administrativas y de atención al público dependientes de "LA FISCALÍA" ..
- II.5 Ni el, ni su representada tienen intenciones de vender por el momento el inmueble descrito en la declaración II.3, ni durante la vigencia del presente contrato.
- II.6 Su representada se encuentra debidamente Inscrita ante el Servicio de Administración Tributaria con RFC DPE6001011H2 y tiene su domicilio en la calle Francisco I. Madero No. 355, Planta baja, Zona centro, en San Luis Potosí, S.L.P., mismo que señala para todos los fines y efectos legales del presente contrato.
- II.7 Tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, encontrándose expresamente facultado para comprometer en arrendamiento el bien inmueble, descrito en la declaración II.3.
- III. Ambas partes declaran que:
- III.1. Para la firma del presente contrato, manifiestan los suscriptores tener plenamente acreditada su personalidad y capacidad, señalando que no existe error, dolo, lesión, presión o cualquier otra circunstancia que llegue a afectar o invalidar su validez, legalidad y vigencia.

Expuesto lo anterior, las partes sujetan su compromiso bajo la forma y términos que se establecen en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA: OBJETO.-

"EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "LA FISCALÍA", los despachos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del 1er. piso del inmueble ubicado en la calle Francisco I. Madero No. 355, Zona Centro, en San Luis Potosí, S.L.P., inmueble que "LA FISCALÍA" recibe en arrendamiento en condiciones de uso y en el que se establecerán oficinas administrativas y de atención al público.

Para lo cual se levanta inventario del inmueble, que firmado por las partes formará parte integrante del presente instrumento, en el entendido que "LA FISCALÍA", lo devolverá con el desgaste normal de uso.

SEGUNDA: COSTO.-

"LA FISCALÍA", cubrirá por concepto de renta mensual, que además incluye el pago de los servicios de agua y energía eléctrica a "EL ARRENDADOR" el importe de: \$17,532.76 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 76/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un monto de \$2,805.24 (DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS 24/100 M.N.) debiendo realizar un pago mensual por \$20,338.00 (VEINTE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.). Dichos pagos se realizarán bajo mensualidades

Fiscalía General del Estado de SLP
Eje Vial No. 100, Zona Centro,
San Luis Potosí, S.L.P.
Tel. 444 812 26 24



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023

vencidas y en moneda nacional dentro de los diez días hábiles siguientes de cada mes vencido, mediante transferencia bancaria a la cuenta e institución de crédito autorizada por escrito que para tal efecto manifieste **"EL ARRENDADOR"**.

En caso de que pretenda realizar un cambio de cuenta durante la vigencia del contrato, que no sea consecuencia, ni implique una cesión de derechos de cobro, lo deberá comunicar a **"LA FISCALÍA"**, en un plazo no menor de 10 días hábiles anteriores a la fecha de pago.

Por lo que **"EL ARRENDADOR"** no podrá exigir mayor retribución por ningún otro concepto.

Ambas partes convienen en que de prorrogarse o renovarse el contrato de arrendamiento solo aplicará incremento a las pensiones rentísticas, en el siguiente ejercicio fiscal, tomando como base el índice general de precios y/o el costo porcentual promedio que determine el Banco de México, a elección de **"LA FISCALÍA"** siempre y cuando sea autorizado en la Ley de Presupuesto de Egresos del Estado de San Luis Potosí y se tenga la disponibilidad presupuestal, debiendo en todo caso aplicar lo establecido en el artículo 2276 del Código Civil Vigente en el Estado.

TERCERA: VIGENCIA.-

La vigencia del presente contrato será a partir del **1° de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023**, quedando sujeta la prórroga o renovación del contrato a que persista la necesidad y se cuente con la disponibilidad presupuestal correspondiente, asimismo convienen las partes en que al concluir la vigencia estipulada anteriormente, sin renovarse el pacto contractual, se entenderá prorrogado, sin necesidad de declaración judicial en todos sus términos.

Asimismo las partes señalan estar conformes que en el caso de fuerza mayor, o bien, de concluir o extinguirse la necesidad de la ocupación del inmueble por parte de **"LA FISCALÍA"**, se podrá dar por terminado el presente contrato mediante aviso previo a **"EL ARRENDADOR"**, con un mínimo 15 días naturales de anticipación.

CUARTA: DESTINO Y USO.-

Convienen las partes, en que el uso a que se destinara el bien inmueble materia de este contrato será el que **"LA FISCALÍA"** libremente determine, en la inteligencia de que su destino inmediato será el de oficinas administrativas y de atención al público.

QUINTA: RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.-

"LA FISCALÍA", manifiesta que recibe el inmueble que se hace referencia en la cláusula primera del presente instrumento, en condiciones de uso, el cual al término del contrato lo devolverá en las condiciones que lo recibe, con el desgaste normal de uso y tiempo.

SEXTA: OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR".-

Para la realización del objeto del presente contrato **"EL ARRENDADOR"** se obliga a:

- A. Entregar el inmueble a **"LA FISCALÍA"** en condiciones de servir para el uso convenido.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023

- B. Entregar el inmueble a **"LA FISCALÍA"** para su uso, con todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda.
- C. Realizar todas las reparaciones para el uso adecuado del inmueble, las que se obliga a efectuar desde el momento que reciba el aviso de **"LA FISCALÍA"**, siendo preferentes las que se relacionen con techos, goteras, muros y servicios sanitarios, o cualquier otro servicio que hubiere quedado comprendido dentro del precio del arrendamiento. En caso de que dichas reparaciones fueren urgentes y no se llevaran a cabo por **"EL ARRENDADOR"** en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles, contados a partir de haber recibido el aviso correspondiente por parte de **"LA FISCALÍA"**; **"EL ARRENDADOR"** conviene en que aquella mande hacerlas y serán deducidas del pago de las rentas respectivas, además responderá por los daños y perjuicios que se causen a **"LA FISCALÍA"**, con excepción de los casos de fuerza mayor o fortuitos.
- D. No estorbar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- E. Garantizar el uso o goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo del presente contrato o su prórroga en su caso, y;
- F. Responder de los daños y perjuicios que sufra **"LA FISCALÍA"** por defectos o vicios ocultos del inmueble.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE "LA FISCALÍA".-

- A) Solicitar por escrito la autorización de **"EL ARRENDADOR"** para efectuar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos diversos en el inmueble materia del presente contrato.
- B) No subarrendar el bien arrendado, en todo o en parte, ni ceder sus derechos, sin previo consentimiento escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

OCTAVA: AMBAS PARTES CONVIENEN EN:

- A) Que las adaptaciones e instalaciones de equipos diversos que se realicen por **"LA FISCALÍA"** en el bien inmueble arrendado, son propiedad de **"LA FISCALÍA"** y podrán ser retiradas por ésta durante el arrendamiento y/o a la conclusión del mismo sin responsabilidad alguna, siempre y cuando estas no sean adheridas al inmueble y que de retirarlas, ocasionen daños al mismo.
- B) Que el incumplimiento a las obligaciones establecidas en este contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, previa notificación por escrito de una o de la otra parte con una anticipación de 15 (quince) días hábiles, a la fecha señalada para tal efecto.

NOVENA: PAGO DE SERVICIOS.-

Ambas partes acuerdan, que el pago de los servicios de agua y energía eléctrica serán cubiertos por parte de **"EL ARRENDADOR"**, ya que estos conceptos están considerados en el importe de la renta. En cuanto a los servicios de telefonía, internet y los que se llegaren a



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023

contratar en lo futuro, serán cubiertos por "LA FISCALÍA", comprometiéndose a estar al corriente del pago de los mismos.

DÉCIMA: CASO FORTUITO Y/O FUERZA MAYOR.-

Ambas partes convienen en que "LA FISCALÍA", no se hace responsables de daños y perjuicios ocasionados al inmueble por temblores, incendios, inundaciones, etc.; y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2264, 2265 y 2267, del Código Civil vigente para el Estado de San Luis Potosí, quedando rescindido este contrato sin responsabilidad para "LA FISCALÍA", si por cualquiera de la circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble arrendado.

DÉCIMA PRIMERA: RESOLUTORIAS.-

Ambas partes están de acuerdo en que "LA FISCALÍA" podrá rescindir el presente contrato de arrendamiento con el solo requisito de comunicar su decisión por escrito a "EL ARRENDADOR" en los siguientes casos:

- A. Cuando se dictaminen oficialmente que el inmueble tenga fallas estructurales que puedan poner en peligro la seguridad del personal y/o bienes de "LA FISCALÍA".
- B. Si "EL ARRENDADOR" no ejecuta los trabajos de mantenimiento necesarios para que el inmueble pueda ser ocupado.
- C. En el supuesto de que iniciados los trabajos de mantenimiento "EL ARRENDADOR" los suspende injustificadamente.
- D. Si se presentan graves desperfectos materiales en el inmueble, que impidan el uso del mismo o pongan en peligro el personal o bienes de "LA FISCALÍA".
- E. Si impide de alguna forma el uso del inmueble, a no ser por causas o reparaciones urgentes e indispensables.
- F. Si no garantiza el uso o goce pacifico del inmueble, durante la vigencia de este contrato.
- G. Por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato.
- H. Si cede, traspasa o subcontrata la totalidad o parte de los derechos derivados de este contrato, sin consentimiento por escrito de "LA FISCALÍA".
- I. Cuando resulte conveniente para "LA FISCALÍA"

DÉCIMA SEGUNDA: PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN.-

Si se actualiza una o varias hipótesis prevista en la cláusula anterior, con excepción de la marcada con el inciso I), la cual surtirá sus efectos en forma inmediata, "LA FISCALÍA" requerirá por escrito a "EL ARRENDADOR" para que en un término de diez días naturales a partir de la comunicación, sea subsanada la deficiencia; si al final de dicho término "EL ARRENDADOR" no cumpliera satisfactoriamente dicho requisito, "LA FISCALÍA" podrán ejercitar el derecho de rescisión del presente contrato, bastando para ello la comunicación prevista en la cláusula anterior. Si "EL ARRENDADOR" habiendo recibido aviso por parte de "LA FISCALÍA" de su deseo de dar por terminado el arrendamiento se negare a recibirlo, no se seguirá causando renta y "LA FISCALÍA" quedaran relevados de toda responsabilidad en relación al pago de las mismas.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023

**DÉCIMA
TERCERA: CONSTANCIA DE VOLUNTADES.-**

Las partes manifiestan que lo pactado en el presente contrato, es la expresión de su libre voluntad y está exento de dolo, lesión, coacción o mala fe y no contiene causa de anulabilidad alguna, por lo que renuncian a invocar su calidad y a los plazos para ejercitarla.

**DÉCIMA
CUARTA: JURISDICCIÓN.-**

Para la interpretación y/o cumplimiento de este contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales del orden común de la ciudad de San Luis Potosí, por lo tanto **"EL ARRENDADOR"** renuncia al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderle.

L E Í D O que fue el presente contrato y enteradas las partes de su valor y consecuencias legales, se firma en tres ejemplares en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., a los dos días de enero del dos mil veintitrés.

POR **"LA FISCALÍA"**
DIRECTOR GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN

ed.
C.P. CÉSAR ISIDRO CRUZ

POR **"EL ARRENDADOR"**

[Firma]
C. JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA

LAS FIRMAS Y ANTEFIRMAS QUE CONSTAN EN LA PRESENTE HOJA, CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. **FGE-ARRENDAMIENTO-014/2023**, DE LOS DESPACHOS 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Y 9 DEL 1ER. PISO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO I. MADERO No. 355, ZONA CENTRO, EN SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P., QUE CELEBRAN **"LA FISCALÍA"** Y EL C. JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA, CON FECHA 02 DE ENERO DEL AÑO 2023.