



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA DIRECCIÓN DE PENSIONES DEL ESTADO REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y COMO "EL ARRENDATARIO", PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN EL ACTO POR EL C.ELIMINADO 1 EN CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE INDEPENDENCIA N° 1035, ZONA CENTRO CON CLAVE CATASTRAL 2400102801000100302400018000001 DE ESTA CIUDAD, CON ARREGLO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

**DECLARACIONES:**

A).- Manifiesta "EL ARRENDADOR":

PRIMERA.- Que es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, prevista su creación en los artículos 1°, 3° fracción II y 52 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado, de fecha 24 de octubre de 1997, ubicadas sus oficinas en la calle de Madero # 365, Planta Baja, Zona Centro, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P.

SEGUNDA.- Que el LICENCIADO JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA, es actualmente el Director General de la Dirección de Pensiones del Estado, por lo que cuenta con facultades para realizar actos de administración, de conformidad con lo previsto por el artículo 106 fracciones II y XV 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, en fecha 26 de Septiembre del año 2021.

TERCERA.- Que designa para todos los efectos legales a que hubiere lugar, el domicilio que ha quedado señalado en la primera declaración de este apartado.

B) MANIFIESTA EL ARRENDATARIO:

I.- Que cuenta con el registro federal de contribuyentes PSR-790404-979

**CLÁUSULAS:**

1ª.- EL ARRENDADOR DIRECCIÓN DE PENSIONES DEL ESTADO, OTORGA EN ARRENDAMIENTO, UN INMUEBLE CONSISTENTE EN UN LOCAL, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA USO COMERCIAL A PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V., QUIEN EN LO FUTURO SERÁ EL ARRENDATARIO, EL INMUEBLE ARRIBA CITADO.





2ª.- EL ARRENDATARIO TENDRÁ LA POSESION DEL INMUEBLE A PARTIR DEL **01 DE ENERO DE 2022** Y CONCLUIRA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE OBLIGA A CUIDARLO Y RESPETARLO, OBLIGÁNDOSE A NO CONSTITUIR NINGUNA CLASE DE SERVIDUMBRE SOBRE ÉL O EN LA FINCA MATERIA DE ESTE CONTRATO, SIN PERJUICIO DE CUMPLIR CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2248 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.

3ª.- EL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO ES POR UN AÑO Y EL INQUILINO RENUNCIA A LOS ARTÍCULOS 2315, 2317 Y 2318 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO. LA RENUNCIA AL ART. 2315 QUE CONTIENE ESTA CLÁUSULA ES PERFECTAMENTE VÁLIDA, PUESTO QUE LA DISPOSICIÓN LEGAL INVOCADA NO SE CONSIDERA DE ORDEN PÚBLICO SEGÚN INTERPRETACIÓN DE LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN CONTENIDA EN LA EJECUTORIA QUE APARECE EN LA PÁGINA 269 DE LA CUARTA PARTE, TERCERA SALA, DEL APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN DE 1917 A 1965.

4ª.- **LA RENTA MENSUAL SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$ 10,710.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 MN) IVA INCLUIDO, MISMA QUE INCLUYE EL PAGO POR LOS SERVICIOS DE LUZ Y AGUA, ASÍ COMO UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO**, MISMA QUE EMPEZARÁ A CORRER DESDE HOY SEA CUAL FUERE LA FECHA EN QUE EL INQUILINO OCUPE EL INMUEBLE. LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DE QUE LAS PARTES CONVIENEN EN QUE LA RENTA SERÁ MODIFICADA CADA DOCE MESES CON UN AUMENTO DE HASTA EL VEINTICINCO POR CIENTO, INCREMENTO QUE OPERARÁ EN FORMA AUTOMÁTICA Y SIN NECESIDAD DE NOTIFICACION O TRÁMITE ALGUNO, Y EN EL ENTENDIDO DE QUE DICHS AUMENTOS SE APLICARÁN TODO EL TIEMPO QUE EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRE EN USO Y POSESIÓN DEL LOCAL ARRENDADO, RENUNCIANDO POR CONSIGUIENTE EL INQUILINO A LO SEÑALADO POR EL ART. 2282 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.

5ª.- EL INMUEBLE SE DESTINARÁ EXCLUSIVAMENTE PARA EL GIRO DE LA EMPRESA Y SI EL INQUILINO HACE OTRO USO DISTINTO DE ÉL SERÁ MOTIVO SUFICIENTE PARA RESCINDIR ESTE CONTRATO Y PEDIR LA DESOCUPACION DEL MISMO, AÚN CUANDO TODAVÍA ESTÉ CORRIENDO EL PLAZO FIJADO EN LA CLÁUSULA 3ª. DE ESTE CONTRATO, SALVO AUTORIZACION DADA POR ESCRITO DEL ARRENDADOR EN LA QUE SE AUTORICE EL CAMBIO O AUMENTO DE GIRO, LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE QUE DISCRECIONALMENTE PODRÁ EL ARRENDADOR NEGAR TAL AUTORIZACION.

6º.- **DEPÓSITO:** EL DEPÓSITO QUE HACE LA PARTE ARRENDATARIA DE LA CANTIDAD DE **\$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 MN)**, COMO GARANTÍA DEL PAGO DE DESPERFECTOS QUE SUFRA EL INMUEBLE, LE SERÁ REGRESADO A LOS TREINTA DÍAS DESPUES DE HABER DESOCUPDO EL INMUEBLE, SIEMPRE Y CUANDO HAYA DADO **CUMPLIMIENTO AL PLAZO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO**, Y QUE NO EXISTA DETERIORO EN EL INMUEBLE FUERA DE LO QUE ES EL USO NORMAL, Y NUNGA CUESTA PENDIENTE POR PAGAR, DE LOS SERVICIOS QUE TIENE CONTRATADO EL INMUEBLE. **EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO, PRETENDA DAR POR CONCLUIDO EL ARRENDAMIENTO ANTES DEL PLAZO CONVENIDO, SE OBLIGA A AVISAR POR ESCRITO CON TREINTA DIAS DE ANTICIPACION Y ADEMÁS PAGARÁ COMO PENA CONVENCIONAL EL IMPORTE DE DOS MESES DE RENTA AL 100%, DEBIENDO DESOCUPAR EN UN PLAZO NO MAYOR A 15 DIAS.**

7ª.- LA RENTA SE PAGARÁ POR MESES ADELANTADOS **LOS PRIMEROS CINCO DIAS DE CADA MES**, COMPUTADOS DESDE HOY EN ESTA CIUDAD, EN MONEDA NACIONAL, Y SERÁ CUBIERTA EN EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR UBICADO EN LA **CALLE DE MADERO NO. 365, ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD**, YA QUE DE LO CONTRARIO, SE OBLIGA EL ARRENDATARIO A PAGAR LOS GASTOS DE TRASLADO, CUANTAS VECES SE LE PRESENTEN LOS RECIBOS A SU COBRO, POR LO QUE EN CASO DE RETRASO, LAS PARTES CONVIENEN EN QUE SE CARGARÁ AL INQUILINO UN INTERÉS DEL 10% MENSUAL SIN QUE POR ESTA CAUSA EL ARRENDADOR .



DEJE DE EXIGIRLE AL ARRENDATARIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN SU VENCIMIENTO. LA RENTA MENSUAL DEBERÁ DE PAGARSE ÍNTEGRA, NO SE ADMITE EL PAGO EN PARCIALIDADES O ABONOS.

8º.- SERÁN POR PARTE DEL ARRENDADOR LOS PAGOS RELACIONADOS A ENERGÍA ELECTRICA Y AGUA, A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO O QUE SEAN CONTRATADOS POR EL ARRENDADOR DURANTE EL PLAZO DEL CONTRATO, EL INMUEBLE SE ENTREGA CON LOS ACCESORIOS NECESARIOS, A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO Y SU RECEPCIÓN AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE SE CONSIDERA COMO RECIBIDO EN BUEN ESTADO.

9ª.- TODO MES EMPEZADO SERÁ PAGADO ÍNTEGRO, DE TAL SUERTE QUE SI EL INQUILINO ENTREGARE LAS LLAVES A PRINCIPIOS O MEDIADOS DEL MES, TENDRÁ QUE PAGAR COMO SI DESOCUPARA EL INMUEBLE HASTA EL DÍA ÚLTIMO. EN NINGÚN CASO Y POR NINGÚN MOTIVO PODRÁ EL INQUILINO 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 ART. 193 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

11ª.- EL INQUILINO RECIBE EN BUEN ESTADO LA FINCA ARRENDADA, **CON MUEBLES DE BAÑO COMPLETOS, APAGADORES, LAMPARAS, SOKETS, CHAPAS**, Y SE OBLIGA A DEVOLVERLO EN IGUAL ESTADO, SIN MÁS DETRIMENTO QUE EL CONSIGUIENTE AL BUEN USO QUE HAGA DE DICHA FINCA, OBSERVÁNDOSE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS. 2271, 2272 Y 2273 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO, OBLIGÁNDOSE EL INQUILINO O EL FIADOR A REEMBOLSAR AL PROPIETARIO EL VALOR DE LAS COSAS QUE FALTAREN AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO, QUEDANDO DE LA EXCLUSIVA CUENTA DEL INQUILINO LAS REPARACIONES QUE EXIJAN LOS DRENAJEN CAÑOS, CAÑERÍAS, ALBAÑALES, BOMBAS DE AGUA COMUNES Y CHAPAS Y DESPERFECTOS QUE HAGA EL INMUEBLE.

12ª.- PARA CANCELAR EL PRESENTE CONTRATO, CUALQUIERA QUE SEA LA CAUSA, EL ARRENDATARIO O SUS FIADORES SE OBLIGAN A ACUDIR AL DOMICILIO DEL ARRENDADOR O DE QUIEN EN SUS DERECHOS REPRESENTA PARA RECABAR SUS FIRMAS Y LA CONSTANCIA DE FINIQUITO CORRESPONDIENTE, DEBIENDO DESOCUPAR EN UN PALAZO NO MAYOR DE 15 DIAS, Y PAGADA LA RENTA AL 100 POR CIENTO, Y/O AVISAR POR ESCRITO CON TREINTA DIAS DE ANTICIPACION Y ADEMÁS, PAGARÁ UNA PENA CONVENCIONAL, EL IMPORTE DE DOS MESES YA QUE EN CASO CONTRARIO, SEGUIRÁ PRODUCIENDO TODOS SUS EFECTOS, AVISÁNDOLE DE LA CANCELACIÓN POR ESCRITO CUANDO MENOS CON TREINTA DIAS DE ANTICIPACIÓN.

13ª.- SI EL INQUILINO NO HUBIERE DESOCUPADO Y/O NO HUBIERE FIRMADO NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONTINUARE EN POSESION DEL LOCAL ARRENDADO, UNA VEZ VENCIDO EL PRESENTE, AUTOMÁTICAMENTE ACEPTA EL DOBLE DE LA RENTA PACTADA DURANTE LOS TRES PRIMEROS MESES SIGUIENTES AL VENCIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE LOS AUMENTOS PACTADOS EN LA CLAUSULA 4ª. DEL PRESENTE CONTRATO.

14ª.- NO PODRÁ EL INQUILINO HACER NINGUNA MEJORA O MODIFICACION SOBRE EL LOCAL ARRENDADO SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR DADO POR ESCRITO Y LAS



QUE HICIERE CON ESTE REQUISITO O SIN ÉL, SEAN DE LA CLASE QUE FUERE, NO PODRÁ RETIRARLAS, A CUYO EFECTO RENUNCIA AL DERECHO QUE LE CONCEDA LA SEGUNDA PARTE DEL ARTÍCULOS. 2270 DEL CÓDIGO CIVIL, QUEDANDO DICHAS MEJORAS EN BENEFICIO DE LA FINCA, SIN QUE POR ELLO TENGA DERECHO EL INQUILINO A PRETENDER INDEMNIZACIÓN ALGUNA, PERO EL CONTENIDO DE ESTA CLÁUSULA NO AUTORIZA AL ARRENDATARIO A MODIFICAR EL ESTADO ACTUAL DEL LOCAL MATERIA DE ESTE CONTRATO, NI A VARIAR LA COLOCACIÓN DE LAS PUERTAS, PUES PARA HACERLO NECESITA TENER PERMISO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR.

15ª.- 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 HAGAN DENTRO DE LA FINCA A QUE SE REFIERE ESTE CONTRATO, SERÁN EXCLUSIVAMENTE BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO, 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 SE EXIME DESDE AHORA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ARRENDADOR Y ADEMÁS SE HACE RESPONSABLE POR DAÑOS QUE PUEDE OCASIONAR A LA FINCA O A TERCERAS PERSONAS, RENUNCIANDO A LOS ARTÍCULOS. 2254 Y 2252.

16ª.- EXPRESAMENTE SE PROHIBE AL ARRENDATARIO TRASPASAR O SUBARRENDAR TODA O PARTE DE LA LOCALIDAD ARRENDADA, SIN EL PREVIO PERMISO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR.

17ª.- EL ARRENDATARIO NO PODRÁ BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA 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 ADICIONAL.

19ª.- SE OBLIGA EL ARRENDATARIO A NO ASEGURAR CONTRA INCENDIO LOS MUEBLES, MERCANCÍAS, PAPELES U OTROS OBJETOS QUE TUVIERE EN EL LOCAL ARRENDADO, SIN ASEGURAR A LA VEZ EL VALOR DE ÉSTE POR UNA SUMA EQUIVALENTE AL VALOR COMERCIAL DEL MISMO.

20ª.- EN CASO DE QUE, POR FALTA DE CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, DIERE LUGAR EL INQUILINO A CONTIENDA JUDICIAL, SERÁN DE SU CUENTA TODOS LOS GASTOS Y COSTAS QUE AL PROPIETARIO ORIGINE, AÚN LOS DE EJECUCIÓN.

21ª.- EL ARRENDATARIO MANIFIESTA SU CONFORMIDAD PARA QUE EN CASO DE DESAHUCIO SE LE EMBARGUEN BIENES DE LOS QUE INTRODUZCA EN LA LOCALIDAD ARRENDADA, DECLARANDO DESDE HOY QUE SON DE SU EXCLUSIVA PROPIEDAD LOS QUE SE ENCUENTREN EN ELLA, MISMOS QUE ENTREGARÁ INMEDIATAMENTE A LA PERSONA QUE NOMBRE COMO DEPOSITARIA EL ARRENDADOR, SIN QUE POR ESTO TENGA QUE OTORGARSE FIANZA.

22ª.- LOS CONTRATANTES PARA LA EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO SE SUJETAN A LA JURISDICCIÓN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE ESTA CIUDAD, CON RENUNCIA EXPRESA DEL FUERO DE SU DOMICILIO ACTUAL O FUTURO EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 151 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL EDO. Y CONVIENEN ADEMÁS QUE EN TODO LO QUE NO ÉSTE DETERMINADO EN ESTE CONTRATO SE REGIRÁ LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL TÍTULO SEXTO DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.



23ª.- CONVIENEN LAS PARTES CONTRATANTES QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, EL ARRENDADOR PODRÁ EXIGIR UNA PENA CONVENCIONAL EQUIVALENTE A TRES MESES DE RENTA.

24ª.- DECLARAN EXPRESAMENTE EL ARRENDATARIO Y SUS FIADORES 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.

25ª.- DECLARAN LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL PRESENTE CONTRATO SU CONFORMIDAD PARA SOMETERSE A LA JURISDICCION DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE ESTA CIUDAD, PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL MISMO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL FUERO DE SU DOMICILIO ACTUAL Y FUTURO. DECLARANDO LAS PARTES ESTAR CONFORMES Y CONOCER EL CONTENIDO Y ALCANCE DEL PRESENTE CONTRATO, FIRMANDO AL CALCE Y AL MARGEN EL MISMO.

26º.- DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 2241, FRACCIONES III Y IV Y 2243 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI, LAS PARTES RECONOCEN, SON CONFORMES Y LIBREMENTE ACUERDAN QUE EL ARRENDADOR NO TENDRA ACCESO AL INMUEBLE MATERIA Y OBJETO DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NI POR SI MISMO NI A TRAVES DE PERSONA ALGUNA COMO EMPLEADO, REPRESENTANTE O CUALQUIER OTRA DENOMINACION QUE PUDIERA ATRIBUIRSELE, SALVO POR CAUSA DE REPARACIONES CON ACUSE DE RECIBO, EN EL ENTENDIDO QUE ANTE LA FALTA DE NOTIFICACION EN LOS TERMINOS EXPUESTOS EL ARRENDADOR SE ABSTENDRA Y NO ESTARA EN POSIBILIDAD DE INSPECCIONAR NI EL INMUEBLE NI LOS ACTOS O ACTIVIDADES QUE SE LLEVEN A CABO EN EL MISMO POR EL ARRENDATARIO O SU PERSONAL, VISITANTES O INCLUSO TERCEROS AJENOS AL ARRENDAMIENTO.

**POR TANTO Y ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO QUE ANTECEDE Y PARA LOS EFECTOS QUE PUDIERAN ASOCIARSE, RELACIONARSE, ORIGINARSE O DERIVARSE DE LO DISPUESTO EN LA LEY DE EXTINCION DE DOMINIO REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 22 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y EN LA LEY DE EXTINCION DE DOMINIO PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI, EL ARRENDATARIO MANIFIESTA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y AFIRMA DE MANERA CATEGORICA QUE TANTO EL DINERO QUE SE DESTINE, HAYA DESTINADO O LLEGARA A DESTINAR AL PAGO DE LA RENTA, COMO EL USO DEL INMUEBLE ARRENDADO, TODOS LOS BIENES Y ELEMENTOS QUE UTILIZA, HA UTILIZADO O LLEGARA A UTILIZAR PARA SU ACTIVIDAD EN RELACION CON EL INMUEBLE ARRENDADO:**

- A) NO SERAN, SON O HAN SIDO INSTRUMENTO, OBJETO O PRODUCTO DE NINGUN TIPO DE DELITO, EN ESPECIAL DE AQUELLOS PREVISTOS EN LA FRACCION II SEGUNDA DEL ARTÍCULO 22 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- B) NO SERAN, SON O HAN SIDO UTILIZADOS O DESTINADOS A OCULTAR O MEZCLAR BIENES PRODUCTOS DE ALGUN DELITO.
- C) NO SERAN, SON O HAN SIDO UTILIZADOS PARA LA COMISION DE DELITOS POR ALGUN TERCERO.

LO ANTERIOR TAMBIEN ES APLICABLE PARA AQUELLOS BIENES MUEBLES EN GENERAL QUE SE ENCUENTREN DENTRO DEL INMUEBLE ARRENDADO.

**EL ARRENDATARIO SERAN EL UNICO RESPONSABLE ANTE CUALQUIER TIPO DE AUTORIDADES DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES QUE SE LLEVEN A CABO DENTRO DEL**





**INMUEBLE ARRENDADO Y RECONOCE QUE EL MISMO ES MOTIVO DE ARRENDAMIENTO POR LO QUE NO DEBERA NI PODRA OSTENTARSE NI COMPORTARSE COMO DUEÑO SINO SOLO COMO ARRENDATARIO Y POR LO TANTO SE OBLIGA A SACAR EN PAZ Y A SALVO, Y EN SU CASO A RESTITUIR AL ARRENDADOR DE TODAS LAS CONSECUENCIAS QUE EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA CLAUSULA PUDIERA CAUSARLE EN LO PERSONAL Y EN LO PATRIMONIAL.**

27.- CONVIENEN LAS PARTES EN QUE, SI POR CUALQUIER MOTIVO EL ARRENDATARIO CONTINUA EN POSESION DEL INMUEBLE ARRENDADO DESPUES DE CONCLUIDO EL PLAZO DE DURACION FIJADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO, LA RENTA CONVENIDA SE INCREMENTARA AUTOMATICAMENTE, ACTUALIZANDOSE ESTA SEMESTRALMENTE, DE CONFORMIDAD A LOS INDICES NACIONALES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, PUBLICADOS POR EL BANCO DE MEXICO, SIN QUE ESTO SIGNIFIQUE EL USO DEL INMUEBLE, YA QUE, SALVO NUEVO CONTRATO O PRORROGA EXPRESA DADA POR ESCRITO, EL ARRENDATARIO DEBERA DESHABITAR EL INMUEBLE AL CONCLUIR EL PLAZO ESTIPULADO EN ESTE ACTO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL, DEMANERA QUE AUN CUANDO LA ARRENDADORA NO EXIGIERE JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE, EL ARRENDATARIO NO LO ENTENDERA TRANSFORMANDO EN UNO DE DURACION INDEFINIDA.

28º.-- EN CASO DE QUE LA PARTE ARRENDATARIA DIERA CAUSA PARA EXIGIR JUDICIALMENTE LA RESCISION O TERMINACION DEL CONTRATO CON LA CONSIGUIENTE DESOCUPACION DEL INMUEBLE, A PARTE DE LA RENTA QUE ESTUVIERE EN VIGENCIA AL MOMENTO DE PRESENTARSE LA DEMANDA, SE CUBRIRA AL 100% DEL MONTO DE ESTA, POR CADA MES QUE PERMANEZCA EN POSESION DEL INMUEBLE.

29º.- EN CASO DE QUE, POR FALTA DE CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO DIERE LUGAR EL INQUILINO A CONTIENDA JUDICIAL, SERAN DE SU CUENTA TODOS LOS GASTOS Y COSTAS QUE A LA ARRENDADORA SE ORIGINEN, AUN LOS DE EJECUCION Y, AL EFECTO, LAS PARTES ESTIPULAN QUE LA ARRENDADORA, AL PRESENTAR LA DEMANDA DE RESCISION O TERMINACION DE CONTRATO, PODRA SOLICITAR AL JUEZ SE DECRETE EL EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS BIENES PROPIEDAD DEL INQUILINO O SU FIADOR, PARA ASEGURAR EL PAGO DE LAS PENSIONES VENCIDAS Y FUTURAS Y CUALQUIER OTRA RESPONSABILIDAD QUE A VIRTUD DEL ARRENDAMIENTO PUDIERA RESULTARLE, SIN QUE SEA NECESARIO PARA EL DECRETAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO, QUE LA ARRENDADORA OTORGUE CAUCION DE NINGUNA ESPECIE, BASTANDO PARA SU PROCEDENCIA LA SOLA PETICION QUE ESTA HAGA EN LA DEMANDA O EN CUALQUIER ETAPA DEL JUICIO.

30º.- LOS CONTRATANTES, PARA LA EJECUCION DE ESTE CONTEXTO, SE SUJETAN A LA COMPETENCIA DE LOS JUECES DE ESTA CIUDAD, A CUYO EFECTO LAS PARTES RENUNCIAN AL FUERO DE CUALQUIER OTRO DOMICILIO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES; CONVIENEN ADEMÁS, EN QUE TODO LO QUE NO ESTE ESTIPULADO EN ESTE CONTRATO SERA SOMETIDO POR LOS TRIBUNALES DE ESTADO DE SAN LUIS POTOSI.

31º.-LAS PARTES PROPORCIONAN COMO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONESLOS SIGUIENTES:  
EL ARRENDADOR: LIC. JORGE ALBERTO ESCUDERO VILLA, CALLE MADERO No. 365 COLONIA CENTRO.



**POTOSÍ**  
PARA LOS POTOSINOS  
GOBIERNO DEL ESTADO 2021-2027

**PENSIONES**  
DIRECCIÓN DE PENSIONES

COMO ARRENDATARIO: **PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V.**,

---

EL FIADOR: REPRESENTADA EN EL ACTO POR EL **ELIMINADO 1** EN CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA **CALLE DE INDEPENDENCIA N° 1035, ZONA CENTRO**

---

DECLARAN EXPRESAMENTE EL ARRENDATARIO Y SU FIADOR QUE AL FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO QUE SABEN QUE EL DESCONOCIMIENTO DE LA LEY A NADIE BENEFICIA Y LEIDO EL PRESENTE CONTRATO Y CONSIDERANDO QUE NO EXISTE FALTA DE CAPACIDAD, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES SE ENCUENTRA EXENTA DE VICIOS, EL OBJETO Y FIN SON LICITOS, SE FIRMA DE CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.; A 01 DE ENERO DEL 2022

**ARRENDADOR:**

**DIRECCIÓN DE PENSIONES DEL ESTADO.  
LIC. JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA.  
DIRECTOR GENERAL  
DIRECCIÓN.- MADERO NO. 365.  
ZONA CENTRO.  
SAN LUIS POTOSÍ S.L.P.**

**ARRENDATARIO:**

**PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V.**  
**ELIMINADO 1**, APODERADO LEGAL  
**DIRECCIÓN.- ELIMINADO 2**  
**ELIMINADO 2**  
**ELIMINADO 2**  
TEL. (477) 713-07-48 Y (477) 713-07-49



**POTOSÍ**  
PARA LOS POTOSINOS  
SERVICIO AL CIUDADANO

## PENSIONES

Última hoja del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA DIRECCIÓN DE PENSIONES DEL ESTADO REPRESENTADA POR EL LICENCIADO JORGE ADALBERTO ESCUDERO VILLA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL COMO ARRENDADOR Y LA PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN EL ACTO POR EL ELIMINADO 1 EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, COMO ARRENDATARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE INDEPENDENCIA N° 1035, ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD, .....

ELIMINADO 1: Artículo 3°, Fracción XI, XVII, XXVII, XXVIII y 138 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, conjunto de letras que representan el **NOMBRE** del apoderado legal de PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V.

ELIMINADO 2: Artículo 3°, Fracción XI, XVII, XXVII, XXVIII y 138 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, conjunto de letras y números que representan el **DOMICILIO** del apoderado legal de PAPELERA SAN RAFAEL DE LEON, S.A. DE C.V.

