

OSQ O OEU FAU A... asf E B asq) asq asq E O [...



"2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí"
OM-CA-0310-02/2024

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. JOSÉ MANUEL ORTA ESCOBEDO, EN SU CARÁCTER DE ALBACEA A BIENES DE FRANCISCA ESCOBEDO CERDA, A QUIEN, EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR"; Y POR OTRA PARTE LA OFICIALÍA MAYOR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE SAN LUÍS POTOSÍ, REPRESENTADA POR SU TITULAR LIC. NOÉ LARA ENRÍQUEZ, QUIEN SE ENCUENTRA ASISTIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA EDUCATIVO ESTATAL REGULAR, A TRAVÉS DE SU TITULAR, PROFR. CRISÓGONO SÁNCHEZ LARA, A QUIENES EN LO CONDUCENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y "EL S.E.E.R.", Y CUANDO ACTÚEN CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA "LAS PARTES" RESPECTIVAMENTE, DE CONFORMIDAD Y AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

A). Manifiesta "EL ARRENDADOR":

I. Que es de nacionalidad mexicana mayor de edad, en pleno ejercicio de sus derechos, con domicilio particular en [redacted], en el municipio de San Luis Potosí, S.L.P., quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral con número [redacted] asimismo, señala que se encuentra dado de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que su Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.) es [redacted], documentos que se agregan al expediente de arrendamiento y que se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales.

II. Que el inmueble ubicado en la Avenida Himno Nacional número 4003, Colonia Himno Nacional, en el municipio de San Luis Potosí, fue adquirido en un 50% por la C. [redacted], según primer testimonio del acta número [redacted], realizado el Veintiuno de diciembre de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, del protocolo del Licenciado Eduardo Martínez Benavente, Notario Público número 1 en ejercicio en la ciudad capital de San Luis Potosí y debidamente inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma ciudad bajo la inscripción número [redacted] vuelta del tomo 113 G de escrituras públicas, realizado el 24 de febrero de 1975, y del que se adjunta copia al expediente.

III. Que en el Acta número Veintidós del Tomo Quincuacentésimo Trigésimo Primero, realizado el 8 de enero de Mil Novecientos Ochenta, ante la fe del Lic. Eduardo Martínez Benavente, Notario Público



"2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí"

OM-CA-0310-02/2024

número 1 en ejercicio en la ciudad capital de San Luis Potosí, se protocolizó una copia certificada de diversas constancias del juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la Señora **J. JOSÉ Q. Q.** mediante el que el Juez Tercero del Ramo Civil del fuero Común del Poder Judicial del Estado de San Luis Potosí, en acuerdo dictado el Ocho de Diciembre de Mil Novecientos Setenta y Nueve, le adjudicó a la C. **J. JOSÉ Q. Q.** del inmueble ubicado la Avenida Himno Nacional número 4003, Colonia Himno Nacional, en el municipio de San Luis Potosí, mismo que fue debidamente inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Luis Potosí bajo la inscripción número **J. JOSÉ Q. Q.** l tomo 8 "M", realizado el 18 de junio de 1980 y del que también se agrega copia simple al expediente.

IV. Que **J. JOSÉ Q. Q.**, falleció el 02 de enero de 2012, según el Certificado de Registro de Defunción número **J. JOSÉ Q. Q.** del municipio de Hillside, Illinois, de los Estados Unidos de Norteamérica y traducido por el Profesor J. Jesús Guerrero Cabrera, Perito Dictaminador-traductor español-inglés-español, con número de registro GES-PD-0470, copias que se integran al expediente.

V. Que en el testamento público abierto consignado en el tomo Bicentésimo Octogésimo Quinto del instrumento Trece Mil, realizado el 31 de octubre de 2011, del protocolo del Licenciado Salvador Pedroza Muñoz, Titular de la Notaría Pública número 16 en ejercicio en la Ciudad Capital de San Luis Potosí, la C. **J. JOSÉ Q. Q.**, designó como albacea de la sucesión del inmueble ubicado en Avenida Himno Nacional número 4003, Colonia Himno Nacional a su sobrino el C. José Manuel Orta Escobedo, documento del que se incorpora copia.

VI. Que con el carácter que tiene acreditado ha decidido otorgar en arrendamiento el inmueble que ha quedado precisado, a efecto de que se instalen **oficinas administrativas** que dependen de "EL S.E.E.R.", señalando su conformidad con los términos que se pactan en el clausulado de este contrato.

VII. 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" y "EL S.E.E.R.":

I. Que la Oficialía Mayor, es una Dependencia que forma parte de la Administración Pública Centralizada del Estado de San Luis Potosí, prevista su creación y facultades en los artículos 1º, 3º fracción I, 31 fracción XIV y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 24 de octubre de 1997, la que se encuentra vigente a la fecha de elaboración del presente documento.

“2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí”
OM-CA-0310-02/2024

II. Que de conformidad al artículo 41 fracción XIV de la ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, corresponde a **“LA OFICIALÍA”** proveer oportunamente a las dependencias del Ejecutivo del Estado de los elementos necesarios para el desarrollo de sus funciones, por lo que el responsable del uso y disfrute del inmueble arrendado corresponderá a **“EL S.E.E.R.”**, entregándolo a **“EL ARRENDADOR”** en condiciones adecuadas para su uso y buen funcionamiento del mismo, por lo que se suscribe el presente contrato, con el objeto de que se instalen **oficinas administrativas** dependientes de **“EL S.E.E.R.”**, ya que este último considera que el inmueble cuenta con las características necesarias para ese propósito.

III. Que de conformidad con los artículos 1, 5° y 6° del Reglamento Interior de la Oficialía Mayor, suscribe el presente contrato, **Lic. Noé Lara Enríquez**, en su carácter de **Oficial Mayor del Poder Ejecutivo del Estado**, a quien le corresponde la representación legal y tramitación de los asuntos de esta dependencia, quien se encuentra asistido por la **Dirección General del Sistema Educativo Estatal Regular**, a través de su titular, **Profr. Crisógono Sánchez Lara**, acreditando ambos servidores su personalidad con el nombramiento que les fueron expedidos por el C. Gobernador Constitucional del Estado, para desempeñarse con tal carácter, los cuales no han sido revocados ni modificados.

IV. Que para los efectos legales a que hubiere lugar, **“EL S.E.E.R.”** designa el domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la calle de Coronel Romero 660, Colonia Jardines del Estadio, dándole vista de lo notificado a **“EL ARRENDATARIO”** en la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado, en la Calle de Vicente Guerrero número 800, C.P. 78000, Centro Histórico de la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P.

C). Manifiesta “LAS PARTES”:

I. Que 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 su validez o invalidar su consentimiento.

II. Que es su voluntad suscribir el presente contrato en los términos y condiciones que se señalan en el presente contrato

III. Que leídas y comprendidas las declaraciones del presente documento es su voluntad suscribir el presente contrato en los términos y condiciones que se señalan en las siguientes:



"2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí"

OM-CA-0310-02/2024

CLAUSULAS

PRIMERA. "EL ARRENDADOR" conviene con **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL S.E.E.R."**, en otorgar en calidad de arrendamiento el inmueble que se encuentra ubicado en la **Avenida Himno Nacional número 4003**, Colonia Himno Nacional, municipio de **San Luis Potosí, S.L.P.**, con el objeto de que se instalen **oficinas administrativas**, por lo que la supervisión y verificación del uso y destino será responsabilidad de **"EL S.E.E.R."**.

SEGUNDA. "EL ARRENDADOR" y **"EL ARRENDATARIO"** acuerdan que el pago por los servicios de teléfono, agua potable, energía eléctrica, y los que llegara a contratar **"EL S.E.E.R."** se pagarán por cuenta de este último, debiendo mantenerlos en todo momento sin adeudo.

TERCERA. "EL ARRENDADOR" acuerda con **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL S.E.E.R."**, que éste deberá mantener en buenas condiciones el inmueble, debiendo conservarse limpio tanto en su interior como en su exterior, procurando que no falten cristales, lámparas, muebles de baño, sanitarios, puertas y demás accesorios con que cuenta el inmueble, correspondiendo a **"EL S.E.E.R."** velar por el cumplimiento de esta cláusula.

CUARTA. "LAS PARTES" acuerdan que **"EL ARRENDADOR"** realizará en el inmueble todas aquellas reparaciones y trabajos de impermeabilización y el mantenimiento al exterior del inmueble y así como los que provengan de vicios ocultos, a efecto de que permanentemente se encuentren en buenas condiciones para su funcionamiento.

"EL ARRENDADOR" hace entrega del mismo sin defecto o problema alguno y en aptitud de ser utilizado para los fines del presente contrato, manifestando **"EL ARRENDADOR"** que otorga plena autorización para **"EL S.E.E.R."** realice al interior del inmueble los mantenimientos que resulten por el uso habitual del mismo, así como las adaptaciones, modificaciones y mejoras que requiera el inmueble para su funcionamiento como oficinas, las que serán estas por cuenta de **"EL S.E.E.R."** además de que quedarán en beneficio del mismo siempre y cuando queden fijas o adheridas al inmueble y que esta al retirarse ocasionen un daño.

QUINTA. "EL ARRENDADOR" acuerda con **"EL ARRENDATARIO"** que **"EL S.E.E.R."** implementará medidas de seguridad para el inmueble que se da en arrendamiento y para las personas que laboran en el mismo, para ello se colocarán extinguidores, señalética para los casos de incendio y de cualquier

“2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí”

OM-CA-0310-02/2024

contingencia, además que se pedirá el apoyo de la Dirección de Protección Civil, a efecto de aplicar las medidas y sugerencias propuestas por esta autoridad.

SEXTA. “EL ARRENDADOR” conviene con **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL S.E.E.R.”** en que se pagará por concepto de renta la cantidad total de **\$71,676.00 (SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)** más Impuesto al Valor Agregado y menos retención del Impuesto Sobre la Renta, pagaderos en (12) doce mensualidades de **\$5,973.00 (CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)** más I.V.A. y menos retención del I.S.R., pago que se cubrirá con cargo a **“EL S.E.E.R.”** aplicados a la **cuenta presupuestal No 03-10-001-106-47-10-000-3221**, importe que se cubrirá por conducto de la Secretaría de Finanzas, de conformidad al Art. 33 fracción XVIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado.

SÉPTIMA. “EL ARRENDADOR” se obliga a presentarle a **“EL ARRENDATARIO”** las facturas electrónicas digitales de arrendamiento dentro de los 05 días previos de que inicie el mes que se indique en dicha factura, esto debido a que se tramita ante la Secretaría de Finanzas quien finalmente eroga el pago del arrendamiento, el atraso del pago de la renta originado por falta de presentación de la factura electrónica digital en forma puntual, no será responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”** ni tampoco de la Secretaría de Finanzas.

OCTAVA. “EL ARRENDADOR” acuerda con **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL S.E.E.R.”**, que de continuar el arrendamiento en el siguiente año, el importe de la renta será el estipulado en la cláusula **SEXTA**, más un incremento que acordarán **“LAS PARTES”**, dicho incremento aplicará siempre y cuando se autorice en la Ley del Presupuesto de Egresos del Estado de San Luis Potosí del año respectivo, esto debido a que los gastos que se erogan por este concepto se autorizan al Poder Ejecutivo por el Congreso del Estado, no quedando a decisión de dichas dependencias otorgar los incrementos en la renta.

Así mismo acuerdan **“LAS PARTES”** que en caso de que exista alguna causa de fuerza mayor, pandemia, crisis económica o insuficiencia presupuestal que impida a **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL S.E.E.R.”**, cumplir con las obligaciones contraídas del presente instrumento jurídico, podrá dar por terminado el presente contrato, sin penalidad alguna, en los términos de la cláusula decima primera.

NOVENA. “EL ARRENDADOR” acuerda con **“EL ARRENDATARIO”**, que para el trámite de pago referido en la cláusula anterior, **“EL ARRENDADOR”** deberá presentar una factura electrónica digital de arrendamiento, mismo que deberá cumplir con todos los requisitos fiscales enunciados en el artículo 29-A, del Código Fiscal de la Federación, emitido a nombre del Gobierno del Estado de San



"2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí"

OM-CA-0310-02/2024

Luis Potosí, indicando el domicilio fiscal de Francisco I. Madero número 100, Centro Histórico, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., precisando el **R.F.C., No. GES-850101-L4A**, mencionando el mes de renta que corresponde, así como el domicilio del inmueble arrendado, desglosando el importe de la renta.

DÉCIMA. "EL ARRENDADOR" acuerda con **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL S.E.E.R."**, en suscribir convenios modificatorios cuando exista necesidad de aclarar, especificar o tratar algún aspecto no contemplado en este contrato.

DÉCIMA PRIMERA. "EL ARRENDADOR" acuerda con **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL S.E.E.R."**, que la **VIGENCIA** que tendrá el presente contrato es por tiempo determinado, iniciando sus efectos a partir del día **1° de enero del 2024 y concluirán el día 31 de diciembre del mismo año**, acordando **"LAS PARTES"** que **"EL ARRENDATARIO"** podrá dar por terminado el presente contrato, previo a la fecha de su conclusión, sin penalidad alguna, con la única obligación de comunicar su decisión por escrito a **"EL ARRENDADOR"**, con 15 días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda concluirlo, debiendo **"EL S.E.E.R."** notificar por oficio a **"EL ARRENDADOR"** la conclusión del contrato de arrendamiento, así como la entrega de las llaves e instalaciones marcando copia a **"EL ARRENDATARIO"**.

DECIMA SEGUNDA. acuerdan **"LAS PARTES"** que la responsable del uso, disfrute, mantenimiento y conservación del inmueble arrendado será **"EL S.E.E.R."** por lo que a la terminación y entrega del inmueble, se obliga a arreglar los desperfectos ocasionados por el uso del inmueble, entregándolo a **"EL ARRENDADOR"** en condiciones adecuadas para su uso y buen funcionamiento del mismo, quedando **"LA OFICIALÍA"** exenta de cualquier responsabilidad de pago y de la reparación de los desperfectos y mantenimiento durante y después de la vigencia del presente contrato de arrendamiento.

Para el caso de que **"EL ARRENDADOR"** se niegue a recibir el inmueble, se procederá a depositar las llaves del inmueble ante la autoridad competente y se interrumpirá la obligación del pago de rentas y desperfectos que el inmueble presente posterior a la consignación de las mismas.

DÉCIMA TERCERA. "EL ARRENDADOR" acuerda con **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL S.E.E.R."**, en que éste último no podrá ceder o subarrendar parte o todo el inmueble que se da en arrendamiento, para ello requerirá autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

“2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí”

OM-CA-0310-02/2024

DÉCIMA CUARTA. “EL ARRENDADOR” acuerda con **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL S.E.E.R.”**, en que éste último será el propietario exclusivamente de los bienes muebles y objetos que se instalen en dicho inmueble, toda vez que existen documentos que acreditan su propiedad, los cuales podrán ser retirados en cualquier momento o hasta la terminación del presente contrato.

DÉCIMA QUINTA. “EL ARRENDADOR” acuerda con **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL S.E.E.R.”**, que al vencimiento del presente contrato, tendrá derecho a que se le prefiera antes que a otro interesado en arrendar dicho inmueble; igualmente tendrá el derecho de preferencia en caso de que la propietaria decida venderlo, debiendo **“EL ARRENDADOR”** comunicar su decisión por escrito, precisando el precio de venta, así como los términos y condiciones de la misma.

DÉCIMA SEXTA. “EL ARRENDADOR” acuerda con **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL S.E.E.R.”**, que para efecto de que la primera decida vender el inmueble, le comunicará a éste último su decisión con una anticipación de 30 días hábiles previos a la compraventa del inmueble, a efecto de que éste ejerza su derecho de preferencia, en caso de que **“EL ARRENDADOR”** cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligada a dar nuevo aviso para que decidan si adquieren o no dicho inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA. “LAS PARTES” acuerdan que en caso de que un tercero llegara a solicitar información sobre el presente contrato, se le proporcionará en términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de San Luis Potosí, con excepción de la información que esté considerada como reservada o confidencial.

DÉCIMA OCTAVA. “LAS PARTES” acuerdan que son causas de terminación o rescisión las siguientes: el incumplimiento de lo pactado en este contrato y las causas previstas en el Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.

DÉCIMA NOVENA. “LAS PARTES” acuerdan que para la validez, interpretación y cumplimiento del presente contrato, se sujetarán a la competencia de los juzgados en materia civil de la ciudad de San Luis Potosí, renunciando expresamente a cualquier otra competencia que pudiera corresponderles por motivo de sus domicilios presentes o futuros.

LEÍDO que fue por los celebrantes, sabedores de su contenido y alcance legal, estando en todo conformes lo ratifican y firman en cuatro ejemplares, en la ciudad de **San Luis Potosí, capital del Estado del mismo nombre, al día 02 del mes de enero del año 2024, dos mil veinticuatro.**



"2024, Año del Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí"
OM-CA-0310-02/2024

Por "EL ARRENDADOR"

C. JOSÉ MANUEL ORTA ESCOBEDO

Albacea del Inmueble.

Por "EL ARRENDATARIO"

LIC. NOÉ LARA ENRÍQUEZ

Oficial Mayor del Poder Ejecutivo del Estado



Por "EL S.E.E.R."

Secretaría de Educación
Sistema Educativo
Estatal

PROFR. CRISÓGONO SÁNCHEZ LARA
DIRECCIÓN GENERAL
San Luis Potosí, S.L.P.

Director General del S.E.E.R.

TESTIGOS

LIC. JORGE LUIS SALAZAR POSADAS

Director General de Servicios Administrativos
de la O.M.

LIC. LUIS GABRIEL FAGOAGA OREZZA

Director Jurídico de Servicios
de la O.M.

Última hoja de firmas del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. JOSÉ MANUEL ORTA ESCOBEDO, EN SU CARÁCTER DE ALBACEA A BIENES CERDA, A QUIEN, EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR"; Y POR OTRA PARTE LA OFICIALÍA MAYOR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, REPRESENTADA POR SU TITULAR LIC. NOÉ LARA ENRÍQUEZ, QUIEN SE ENCUENTRA ASISTIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA EDUCATIVO ESTATAL REGULAR, A TRAVÉS DE SU TITULAR, PROFR. CRISÓGONO SÁNCHEZ LARA, A QUIENES EN LO CONDUCENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y "EL S.E.E.R.", Y CUANDO ACTÚEN CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA "LAS PARTES" RESPECTIVAMENTE.**