

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE GRUPO INMOBILIARIO XALAPEÑO, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA PARTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, REPRESENTADA POR EL C. L.C. JOSÉ LUIS GARCÍA TORRES, JEFE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ “LA ARRENDATARIA”, QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

### I) DE “EL ARRENDADOR”

a).- QUE SU REPRESENTADA ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL CONSTITUIDA DE ACUERDO CON LAS LEYES MEXICANAS, TAL Y COMO LO ACREDITA CON LA ESCRITURA PÚBLICA N°.

b).- QUE CUENTA CON FACULTADES LEGALES SUFICIENTES Y NECESARIAS PARA OBLIGARSE A NOMBRE DE SUS REPRESENTADOS EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DERIVADO DEL CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL DE FECHA \_\_\_\_\_, SUSCRITO CON LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE; Y QUE LAS MISMAS, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, NO LE HAN SIDO MODIFICADAS O REVOCADAS PARA ACTUAR COMO “ARRENDADOR” DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. VISTA HERMOSA No. 7 DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ.

c).- QUE ES ADMINISTRADOR DE DESPACHOS EN EL EDIFICIO “TORRE UNIÓN”, UBICADO EN AVENIDA VISTA HERMOSA NÚMERO 7, DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ.

**d).- QUE SUS REPRESENTADOS ACREDITAN LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MENCIONADO, MEDIANTE LAS ESCRITURAS Y TÉRMINOS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:**

**PRIMER PISO:** CON UNA SUPERFICIE DE 286.76 M<sup>2</sup> Y OCHO DESPACHOS EJECUTIVOS CORRESPONDIÉNDOLES LOS NÚMEROS 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108; Y SEIS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, LOS CUALES SE ENCUENTRAN MARCADOS CON LOS NÚMEROS DOS, TRES, CUATRO, VEINTICUATRO, VEINTICINCO Y TREINTA Y OCHO; ABARCANDO UNA SUPERFICIE DE 76.78 M<sup>2</sup> TODO LO ANTERIOR CONSTA SEGÚN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: INSTRUMENTO PÚBLICO

**SEGUNDO PISO:** CON UNA SUPERFICIE DE 272.16 M<sup>2</sup> Y SEIS DESPACHOS EJECUTIVOS CORRESPONDIÉNDOLES LOS NÚMEROS 201, 202, 203, 204, 205, Y 206; Y SEIS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO LOS CUALES SE ENCUENTRAN MARCADOS CON LOS NÚMEROS CINCO, SEIS, SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO Y CUARENTA Y DOS, ABARCANDO UNA SUPERFICIE DE 76.76 M<sup>2</sup> TODO LO ANTERIOR CONSTA SEGÚN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN:  
INSTRUMENTO PÚBLICO

**TERCER PISO:** CON UNA SUPERFICIE DE 136.54 M<sup>2</sup> Y TRES DESPACHOS EJECUTIVOS CORRESPONDIÉNDOLES LOS NÚMEROS 304, 305, 306, Y TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO LOS CUALES SE ENCUENTRAN MARCADOS CON LOS NÚMEROS DOCE, TRECE Y CUARENTA, ABARCANDO UNA SUPERFICIE DE 38.39 M<sup>2</sup> TODO LO ANTERIOR CONSTA SEGÚN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN:  
INSTRUMENTO PÚBLICO

**CUARTO PISO:** CON UNA SUPERFICIE DE 272.16 M<sup>2</sup> Y SEIS DESPACHOS EJECUTIVOS CORRESPONDIÉNDOLES LOS NÚMEROS 401, 402, 403, 404, 405 Y 406 Y SEIS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO LOS CUALES SE ENCUENTRAN MARCADOS CON LOS NÚMEROS QUINCE, DIECISÉIS, DIECISIETE, DIEZ, CUARENTA Y TRES Y CUARENTA Y CUATRO, ABARCANDO UNA SUPERFICIE DE 76.78 M<sup>2</sup> TODO LO ANTERIOR CONSTA SEGÚN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN:  
INSTRUMENTO PÚBLICO

**QUINTO PISO:** CON UNA SUPERFICIE DE 308.44 M<sup>2</sup> Y SEIS DESPACHOS EJECUTIVOS CORRESPONDIÉNDOLES LOS NÚMEROS 501, 502, 503, 504, 505 Y 506 Y CINCO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO LOS CUALES SE ENCUENTRAN MARCADOS CON LOS NÚMEROS DIECIOCHO, DIECINUEVE, VEINTITRES, VEINTISEIS Y VEINTISIETE, ABARCANDO UNA SUPERFICIE DE 74.89 M<sup>2</sup> TODO LO ANTERIOR CONSTA SEGÚN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN:

e).- QUE LOS INMUEBLES MOTIVO DE ESTE CONTRATO CUENTAN CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SANITARIAS, DE AGUA Y EN GENERAL TODO EN CONDICIONES DE USO Y FUNCIONALIDAD ASI COMO TAMBIÉN NUEVE CLIMAS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN Y QUE SON PROPIEDAD DE "EL ARRENDADOR":

**1. - MODELO 566DJXO 18000 ACAA**  
 NÚMERO DE SERIE: G34166

BTU/HR	WATS	AMP.	VOLTS.	FASES	CPS.
18000	12		220	1	60

R.22

1.81 KG.  
 3.99 LB

PRESIÓN DE DISEÑO	ALTA	BAJA
	24.6 KG/CM2 350 LB/PULG2	10.5 KG/CM2 150 LB/PULG2
38HD700:99	FUSIBLE: 20 AMP	

**2.- MODELO 566DJX0 2400 ADAA**  
 NÚMERO DE SERIE: C32243100

BTU/HR	AMP	VOLTS	FASES	CPS
24000	13.6	230	1	60
R.22	227 KG 500 LB			

PRESIÓN DE DISEÑO	ALTA	BAJA
	24.6 KG/CM2 350 LB/PULG2	10.5 KG/CM2 150 LB/PULG2
38HD7000:993	FUSIBLE:25 AMP	

**3.- MODELO 566DJX024 ADAA**  
 NÚMERO DE SERIE: C13 24 34 97

BTU/HR	AMP	VOLTS	FASES	CPS
24000	13.6	229	1	60



DISEÑO 24.6 KG/CM2 10.5 KG/CM2  
350 LB/PULG2 150 LB/PULG2

38HD700:992

FUSIBLE: 20 AMP

- 7.- **MODELO MCD524D100BA**  
**MARCA TRANE**  
NÚMERO DE SERIE C: 3708620008016 E: 3T091212-335219

BTU/HR	AMP	VOLTS	FASES	CPS	H.Z.
24000		220	1		60

- 8.- **MODELO MCD536D100BA**  
**MARCA TRANE**  
NÚMERO DE SERIE C: 3A74730000598 E: 3T0513-40681

BTU/HR	AMP	VOLTS	FASES	CPS	H.Z.
36000		220	1		

- 9.- **MARCA CARRIER**  
CON NÚMERO DE INVENTARIO GIX 001

f) QUE PARA LOS EFECTOS LEGALES RELATIVOS AL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN

## II. DE "LA ARRENDATARIA"

- a) QUE ES UNA DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 2, 9 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO.
- b) QUE ES REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL L.C. JOSÉ LUIS GARCÍA TORRES, JEFE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL NOMBRAMIENTO EXPEDIDO A SU FAVOR, POR EL SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL, CON FECHA DIECISÉIS DE ENERO DE DOS MIL QUINCE Y CONFORME A LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 10 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE Y 15 FRACCIÓN II, VI, VIII Y XV DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, 186 FRACCIÓN XL DEL CÓDIGO FINANCIERO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

- c) MANIFIESTA LA ARRENDATARIA A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE QUE ES SU VOLUNTAD ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO Y DECLARA QUE LO HA INSPECCIONADO Y QUE RECONOCE LA CANTIDAD Y CALIDAD DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS QUE CONFIGURAN AL MISMO, ASÍ TAMBIÉN, EXPRESA SU CONFORMIDAD EN ACEPTAR LA RENTA QUE MÁS ADELANTE SE PACTARÁ, ASÍ COMO EFECTUAR EL PAGO DE LA MISMA EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO Y DISPONER DEL INMUEBLE EXCLUSIVAMENTE DURANTE EL TIEMPO ESPECIFICADO EN EL CLAUSULADO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.
- d) QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO, EL UBICADO EN LA AVENIDA VISTA HERMOSA N° 7, EDIFICIO "TORRE UNIÓN" DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE ESTA CIUDAD DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ.

ATENTAS A LO DECLARADO ANTERIORMENTE, LAS PARTES SE RECONOCEN MUTUA Y RECÍPROCAMENTE LA PERSONALIDAD CON QUE SE OSTENTAN EN ESTE ACTO JURÍDICO Y EXTERIORIZAN LIBREMENTE SU VOLUNTAD PARA OBLIGARSE EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LAS SIGUIENTES:

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- "EL ARRENDADOR"** A TRAVES DE SU REPRESENTANTE DA EN ARRENDAMIENTO A "LA ARRENDATARIA", 29 DESPACHOS EJECUTIVOS CONTENIDOS EN EL INMUEBLE DENOMINADO "TORRE UNIÓN" UBICADO EN AV. VISTA HERMOSA No. 7, DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ, Y LOS CUALES SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA DECLARACIÓN d) DE "EL ARRENDADOR" Y ESTA TOMA LOS DESPACHOS MOTIVO DE ESTE CONTRATO, LOS CUALES SERÁN DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA EL USO DE OFICINAS, COMPROMETIÉNDOSE "LA ARRENDATARIA" A ENTENDERSE DE TODO LO RELACIONADO A LOS DESPACHOS Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ALUDIDOS, CON "EL ARRENDADOR".

**SEGUNDA.-** LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO TOTAL Y LOS 29 DESPACHOS SERÁ POR LA CANTIDAD DE **\$157,167.08** (CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS 08/100 M.N.) MENSUALES MAS **\$25,146.74** (VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 74/100 M.N.) QUE RESULTAN POR CONCEPTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, HACIENDO UN TOTAL DE **\$182,313.82** (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TRECE

PESOS 82/100 M.N.), SE ACUERDA QUE LA RENTA MENSUAL PACTADA EN LA PRESENTE CLÁUSULA, SERÁ PAGADA DENTRO DE LOS PRIMEROS QUINCE DÍAS DE CADA MES, VÍA TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN, A UNA CUENTA BANCARIA QUE PREVIAMENTE DETERMINE "EL ARRENDADOR" Y PREVIO RECIBO QUE AL EFECTO ESTE OTORGUE.

**TERCERA.-** LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERÁ POR EL TÉRMINO DE DOCE MESES CONTADOS A PARTIR DEL 01 DE ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

**CUARTA.-** LAS PARTES ACUERDAN QUE, "LA ARRENDATARIA" DE IGUAL MANERA TOMA EN ARRENDAMIENTO LOS CLIMAS DESCRITOS EN LA DECLARACIÓN e) DE "EL ARRENDADOR" DE ESTE CONTRATO, PACTANDO A SU VEZ QUE EL IMPORTE DE LA RENTA DE ESTOS BIENES SE ENCUENTRA COMPRENDIDA EN EL IMPORTE ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA.

"LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DAR EL MANTENIMIENTO NECESARIO A LOS CLIMAS MENCIONADOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, ASÍ COMO A REPARAR POR SU CUENTA CUALQUIER DESPERFECTO O DESCOMPOSTURA DE LOS MISMOS.

**QUINTA.-** "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A PAGAR LOS SERVICIOS BÁSICOS QUE A CONTINUACIÓN SE INDICAN:

A) ENERGÍA ELÉCTRICA

B) TELÉFONO

**SEXTA.-** AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LAS OBRAS MATERIALES COMÚNMENTE LLAMADAS GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, ASI COMO PINTURA EXTERIOR, IMPERMEABILIZACIÓN O CUALQUIER DESPERFECTO MOTIVADO POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO SERÁN EFECTUADAS POR CUENTA EXCLUSIVA DE "EL ARRENDADOR"; "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DAR MANTENIMIENTO INTERIOR A LOS DESPACHOS MOTIVO DE ESTE CONTRATO Y CONSERVARLOS EN PERFECTAS CONDICIONES ASÍ COMO CUMPLIR CON LOS ORDENAMIENTOS QUE DICTEN LAS AUTORIDADES SANITARIAS.

**SÉPTIMA.-** SI "LA ARRENDATARIA" DECIDE DESOCUPAR EL INMUEBLE ANTES DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DARÁ AVISO POR ESCRITO A "EL ARRENDADOR", CON 30 DIAS DE ANTICIPACIÓN.

**OCTAVA.-** LAS PARTES CONVIENEN QUE UNA VEZ LLEGADO EL VENCIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE RENOVACIÓN SE

PROCEDERÁ POR MUTUO ACUERDO A DETERMINAR EL AUMENTO DEL PRECIO DE LA RENTA PACTADA. EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE, POR LO QUE SE REFIERE AL PORCENTAJE PERMITIDO.

**NOVENA.-** LOS CONTRATANTES PACTAN QUE DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, Y AÚN VENCIDO ÉSTE, SI “**LA ARRENDATARIA**” SIGUE OCUPANDO EL INMUEBLE MATERIA DEL MISMO, ÉSTA NO PODRÁ POR NINGUN MOTIVO TRASPASAR, SUBARRENDAR, NI CEDER PARCIAL NI TOTALMENTE DICHO INMUEBLE.

**DÉCIMA.-** “**EL ARRENDADOR**” MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO, ASI COMO LIBRE DE CUALQUIER CARGA FISCAL, EXIMIENDO A “**LA ARRENDATARIA**” DE CUALQUIER PAGO POR DICHOS CONCEPTOS.

**DÉCIMA PRIMERA.-** EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CON APEGO A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 2331, 2339, 2342, 2349, 2364, 2384, 2416 Y 2418 Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** ACUERDAN LAS PARTES QUE SI LAS OFICINAS A QUE SE DESTINARÁ EL INMUEBLE ARRENDADO, LLEGAREN A SER CLAUSURADAS POR LAS AUTORIDADES, LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR “**LA ARRENDATARIA**” A TRAVÉS DEL PRESENTE CONTRATO PERMANECERÁN VIGENTES DURANTE TODO EL TIEMPO QUE EL PROPIO INMUEBLE PERMANEZCA CLAUSURADO; NO OBSTANTE, QUE LA VIGENCIA DEL CONTRATO HAYA EXPIRADO, NO CESANDO SUS RESPONSABILIDADES SINO HASTA QUE “**EL ARRENDADOR**” O SU REPRESENTANTE LO RECIBIERE A SU ENTERA CONFORMIDAD.

**DÉCIMA TERCERA.-** LAS PARTES CONVIENEN QUE LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO SE REGISTRARÁ POR LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL CÓDIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

**DÉCIMA CUARTA.-** LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EL PRESENTE CONTRATO LO HAN CELEBRADO EN FORMA VOLUNTARIA Y QUE NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE, LESIÓN NI NINGÚN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO, COMPROMETIÉNDOSE A CUMPLIRLO EN CUALQUIER TIEMPO Y LUGAR BAJO LAS CONDICIONES ESPECIFICADAS.

**DÉCIMA QUINTA.-** PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES CONVIENEN EN SOMETERSE A LA

**FOLIO 001/2015**

**CLAVE: 105S110011614013201**

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN, EN EL DISTRITO JUDICIAL DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER FUERO EN RAZÓN DE DOMICILIOS FUTUROS DE ALGUNA DE LAS PARTES.

ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE, CONTENIDO Y FUERZA LEGAL DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LO RATIFICAN Y FIRMAN DE CONFORMIDAD EN TODAS SUS PARTES EN LA CIUDAD DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ, EL DIA 26 DE FEBRERO DEL AÑO 2015.

**"EL ARRENDADOR"**

**"LA ARRENDATARIA"**

REPRESENTANTE LEGAL GRUPO INMOBILIARIO  
XALAPEÑO S.A. DE C.V.

**L.C. JOSÉ LUIS GARCIA TORRES**  
JEFE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA  
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**TESTIGO**

**TESTIGO**

**C. ADELA FERNANDEZ PINEDA**

**LIC. ANTONIO LAGUNES TORAL**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE RECURSOS  
MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES DE LA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**REVISOR**

**MTRA. JESSICA CALDERÍN FERNÁNDEZ**  
DIRECTORA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA  
DE DESARROLLO SOCIAL