

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE INMOBILIARIA ZARINA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR _____, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR UNICO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO 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 LA MTRA. MARÍA JOSÉ NORIEGA MÁÑEZ, JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA ARRENDATARIA”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. De “EL ARRENDADOR”:

a) Que es una Sociedad Mercantil constituida de acuerdo con las Leyes Mexicanas, que mediante instrumento número _____, de fecha _____ de _____ tirado ante la fe del Titular de la Notaría Pública _____ e inscrito el primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio local, bajo el número _____ del Libro _____, de la _____ de fecha _____, se constituyó Inmobiliaria Zarina, Sociedad Anónima; Que por diverso instrumento número _____ de fecha _____ tirado ante la fe del Titular de la Notaría Pública _____ inscrito el primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio local, bajo el número _____ de la Sección de Comercio, de fecha _____ se protocolizó acta de asamblea general extraordinaria relativa a la transformación de la sociedad de Sociedad Anónima a Sociedad Anónima de Capital Variable. Lo antes asentado se acredita mediante Instrumento público número _____ Testimonio de Escritura de Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de “Inmobiliaria Zarina”, S.A. de C.V., relativa a la Reforma Total del Estatuto, en el apartado de Declaraciones; Clausula primera del Capitulo Primero y Clausula Tercera del Sexto Punto; de fecha _____ Notario Público Número _____ en _____ e inscrito el primer testimonio en el Registro Público, bajo el número _____ a fojas _____ del libro _____ volumen _____ de la Sección de Comercio, de fecha _____ de _____ Así como su Registro Federal de Causante que es:

b) Que acredita su personalidad como Administrador Único, con el Instrumento Público N° _____ Volumen _____ de fecha _____ de _____ tirado ante la fe del titular de la Notaría Pública _____ en _____ de _____ y ratificado en su cargo de Administrador Único, mediante Instrumento Público número _____ que contiene Testimonio de Escritura de Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de “Inmobiliaria Zarina”, S.A. de C.V., relativa a la

FOLIO: VCC013/2018

CLAVE: 1020222IEE115J/6

Reforma Total del Estatuto, Capitulo Octavo.- Disposiciones Generales, Cuarto Punto; "el presidente de la Asamblea propone se ratifique en su cargo al ADMINISTRADOR UNICO

de fecha _____ tirado ante la fe del

Notario Público Número _____ en

e inscrito el primer testimonio en el Registro Público, bajo el número _____ a fojas _____ del libro Volumen _____ de la Sección de Comercio, de fecha _____ de _____ que le otorga facultades legales necesarias y suficientes para obligarse a nombre de su representada en la celebración del presente contrato manifestado bajo protesta de decir verdad que las mismas no le han sido modificadas o revocadas para actuar como "EL ARRENDADOR" del inmueble.

- c) Que su representada es Propietaria de un inmueble ubicado en Avenida Oriente Seis, Esquina Calle Sur Diecisiete y Avenida Oriente Ocho N° 851, Zona Centro en la ciudad de Orizaba Veracruz de Ignacio de la Llave, C.P. 94300; lo que acredita con la Escritura de Información AD-PERPETUAM, Instrumento número _____ Volumen _____ de fecha _____ de _____, otorgado ante la fe del Licenciado _____ Notario Público Número _____ de la _____ Notarial, con residencia en _____ e inscrito el primer testimonio en el Registro Público, en forma definitiva bajo el número _____ a fojas _____ del Tomo _____ de la Sección de fecha _____ en _____
- d) Que dicho inmueble cuenta con una superficie de 970.35 M²., en el cual se construyó una Plaza Comercial de dos niveles denominada "PLAZA SUR 17", con oficinas y locales comerciales; siendo el objeto de este contrato el LOCAL marcado con el número 18 planta alta, con una área construida de 52.72 M², el cual cuenta con un espacio sin divisiones, sin baño en el interior del local arrendado, dicho servicio se comparte con los baños públicos con los que cuenta la Plaza Comercial, así como cinco cajones de estacionamiento, con una superficie de 62.5 metros cuadrados, por lo que la superficie total que "EL ARRENDADOR" concede en arrendamiento "AL ARRENDATARIO" es de 115.22 metros cuadrados, se cuenta con instalación eléctrica oculta, pintura vinílica y drenaje conectado al colector municipal.
- e) Que para los efectos legales relativos al presente contrato señala como domicilio fiscal para oír y recibir notificaciones, 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, 27 y 28 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado.

- b) Que es representada en este acto por la Mtra. María José Noriega Máñez, Jefa de la Unidad Administrativa, quien acredita su personalidad con el nombramiento expedido a su favor, por la C. Lic. Indira de Jesús Rosales San Román Secretaria de Desarrollo Social, de fecha primero de diciembre de dos mil dieciséis, conforme a las atribuciones que le confieren los artículos 10 párrafo segundo de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 186 fracción XL del Código Financiero para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y 16 Fracciones II, VI, XV y XXX del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Social.
- c) Que es su voluntad arrendar el inmueble objeto de este contrato, y que se han cumplido con los requisitos que exige la fracción XXX del artículo 16 del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Social y declara que lo ha inspeccionado y que reconoce la cantidad y calidad de las instalaciones y accesorios que componen 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, C.P. 91190 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 términos y condiciones de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- “**LA ARRENDADORA**”, da en arrendamiento a “**LA ARRENDATARIA**”, el inmueble descrito en la declaración I inciso c) y d), exclusivamente para el uso de oficinas, comprometiéndose “**LA ARRENDATARIA**” a entenderse en todo lo relacionado al inmueble motivo del presente contrato con “**LA ARRENDADORA**”.

SEGUNDA.- Se acuerda que el precio del arrendamiento será por la cantidad de **\$12,931.41** (doce mil novecientos treinta y un pesos 41/100 M.N.) mensuales, mas **\$2,069.03** (dos mil sesenta y nueve pesos 03/100 M.N.), que resultan por concepto del Impuesto al Valor Agregado que hacen un total de **\$15,000.44** (quince mil pesos 44/100 M.N.), que será pagado vía transferencia electrónica, a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación, previo factura que al efecto se otorgue.

FOLIO: VCC013/2018

CLAVE: 1020222IEE115J/6

TERCERA.- La duración de este contrato de arrendamiento será por el término de doce meses contados a partir del 01 de enero y hasta el 31 de diciembre del 2018.

CUARTA.- “LA ARRENDATARIA” se obliga a pagar los servicios básicos que a continuación se indican:

Agua Potable
Energía Eléctrica
Telefonía convencional

QUINTA.- Ambas partes acuerdan que las obras comúnmente llamadas gastos de conservación y mantenimiento, así como pintura exterior, impermeabilización o cualquier desperfecto motivado por el transcurso del tiempo, serán efectuadas por cuenta exclusiva de **“LA ARRENDADORA”**, **“LA ARRENDATARIA”**, se obliga a dar mantenimiento interior al inmueble motivo de este contrato y conservarlo en perfectas condiciones; así como cumplir con los ordenamientos que dicten las autoridades sanitarias.

SEXTA.- Si **“LA ARRENDATARIA”** decide desocupar el inmueble objeto del presente contrato, dará aviso por escrito a **“LA ARRENDADORA”** con 30 días de anticipación, por su parte **“LA ARRENDADORA”**, tendrá derecho a solicitar la terminación anticipada o rescisión cuando se verifique alguna de las causales contenidas en el Código Civil vigente del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, lo mismo se hará si el contrato se prorroga por tiempo indefinido.

Una vez concluido el término obligatorio del presente contrato y no habiendo disposición expresa de ambas partes para darlo por terminado, el arrendamiento seguirá surtiendo efectos hasta en tanto no se celebre nuevo contrato, o se verifique físicamente la desocupación del inmueble, pudiéndose incrementar el precio del arrendamiento en términos de la legislación aplicable, en el porcentaje permitido.

SÉPTIMA.- 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 ningún motivo traspasar, subarrendar, ni ceder parcial ni totalmente dicho inmueble.

OCTAVA.- “LA ARRENDADORA” manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra al corriente en el pago de impuestos, así como libre de cualquier cargo fiscal, eximiendo a **“LA ARRENDATARIA”** de cualquier pago por dichos conceptos.

NOVENA.- El presente contrato se celebra con apego a lo dispuesto por los artículos: 2331, 2339, 2342, 2349, 2384, 2416 y 2418 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DÉCIMA.- “LA ARRENDATARIA”, no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de

FOLIO: VCC013/2018

CLAVE: 1020222IEE115J/6

caso fortuito o de fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos: 2364, 2365, 2368, 2369 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

“LA ARRENDATARIA” se obliga a devolver el inmueble a **“LA ARRENDADORA”** con el deterioro natural causado por el uso normal del mismo.

DÉCIMA PRIMERA.- Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato se regirá por las disposiciones legales del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes manifiestan que el presente contrato lo han celebrado en forma voluntaria y que no existe error, dolo o 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 TERCERA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Fuero Común en el distrito judicial de Xalapa de Enríquez, Veracruz, renunciando expresamente a cualquier fuero que en razón de la ubicación del inmueble objeto de este contrato, domicilios futuros o por cualquier otra causa les pudiera corresponder.

Enteradas las partes del alcance, contenido y fuerza legal del presente instrumento, aceptan las condiciones pactadas y para constancia lo ratifican y firman de conformidad en la ciudad de Xalapa de Enríquez, Veracruz, el día dos del mes de enero del año dos mil dieciocho.-----

“EL ARRENDADOR”

“LA ARRENDATARIA”

**ADMINISTRADOR ÚNICO DE INMOBILIARIA
ZARINA, S.A. DE C.V.**

**MTRA. MARIA JOSE NORIEGA MANEZ
IFFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL**

TESTIGO

TESTIGO

LIC. EDUARDO MARGAS SANCHEZ

LIC. JOSE ISAAC BURGOS WILLAR