

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 LA MTRA. MARÍA JOSÉ NORIEGA MÁÑEZ, JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO “EL ARRENDATARIO”, PUDIENDO ESTAS SER REFERIDAS EN CONJUNTO COMO “LAS PARTES”, QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES

#### 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 VOLUMEN DE FECHA OTORGADA ANTE LA FE DE NOTARIA ADSCRITA A LA NOTARÍA PÚBLICA No DE LA CIUDAD DE ESTADO DE MISMA QUE SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA CIUDAD DE BAJO EL NÚMERO DEL LIBRO DE FECHA
- b) QUE CUENTA CON LAS FACULTADES LEGALES SUFICIENTES Y NECESARIAS PARA OBLIGARSE A NOMBRE DE SUS REPRESENTADOS EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DERIVADO DEL PODER CON QUE CUENTA EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE SU REPRESENTADA “GRUPO INMOBILIARIO XALAPEÑO, S. A. DE C. V.”, COMO SE ESTABLECE EN EL ACTA CONSTITUTIVA MENCIONADA EN LA DECLARACIÓN QUE ANTECEDE.
- c) QUE LOS INMUELES MOTIVO DE ESTE CONTRATO CUENTAN CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SANITARIAS, DE AGUA, AIRE ACONDICIONADO Y EN GENERAL TODO EN CONDICIONES DE USO Y FUNCIONALIDAD.
- d) QUE PARA LOS EFECTOS LEGALES RELATIVOS AL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN

**DE "EL ARRENDATARIO"**

- a) QUE ES UNA DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 9 FRACCION VIII, 10 PARRAFO PRIMERO Y 27 DE LA LEY ORGANICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.
  
- b) QUE ES REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. MTRA. MARÍA JOSÉ NORIEGA MÁÑEZ, JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL NOMBRAMIENTO EXPEDIDO A SU FAVOR POR LA LICENCIADA INDIRA DE JESÚS ROSALES SAN ROMÁN, SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DE FECHA PRIMERO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS Y CONFORME A LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 10 PÁRRAFO SEGUNDO DE LA LEY ORGÁNCA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, 186 FRACCION XL DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; 15 y 16 FRACCIONES II, VI, XV Y XXX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL.
  
- c) QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO, EL UBICADO EN LA AVENIDA VISTA HERMOSA No. 7 DESPACHO 403 DEL EDIFICIO "TORRE UNIÓN" DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE ESTA CIUDAD DE XALAPA DE ENRIQUEZ, VERACRUZ.

CON BASE EN LO ANTERIOR, "LAS PARTES" ACUERDAN SUSCRIBIR ESTE INSTRUMENTO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

**CLAÚSULAS**

**PRIMERA.- "EL ARRENDADOR"** A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, DA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" UN TOTAL DE **1647.56 M2** DE DESPACHOS EJECUTIVOS, **375 M2** EN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, **43 M2** EN BAÑOS EXTERIORES Y **30.1 M2** EN ÁREA DE GUARDADO QUE SUMAN EL TOTAL DE **2095.66 M2**, CONTENIDOS EN EL INMUEBLE DENOMINADO "TORRE UNIÓN" UBICADO EN LA AVENIDA VISTA HERMOSA NO. 7 DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE XALAPA DE ENRIQUEZ VERACRUZ, "EL ARRENDATARIO" RECIBE LAS ÁREAS PREVIAMENTE MENCIONADAS MOTIVO DE ESTE CONTRATO, LAS CUÁLES SERÁN DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA EL USO DE OFICINAS.

ES OBLIGACIÓN DE "EL ARRENDATARIO" CONDUCIRSE CON VERDAD SOBRE EL DESTINO QUE SE DARÁ AL INMUEBLE ARRENDADO; "EL ARRENDADOR" NO SERÁ RESPONSABLE POR LA PERDIDA, DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS BIENES QUE SE UBIQUEN EN EL INMUEBLE, CUALQUIERA QUE SEA LA CAUSA.

**“EL ARRENDATARIO”** DEBERÁ ABSTENERSE DE ALMACENAR BIENES O SUSTANCIAS PELIGROSAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO; EN TODO CASO, **“EL ARRENDATARIO”** SERÁ EL ÚNICO RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PREJUICIOS QUE SUFRA **“EL ARRENDADOR”** O TERCEROS, INCLUYENDO SIN LIMITAR EN CASO DE INCENDIO, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.

**SEGUNDA.-“LAS PARTES”** ACUERDAN QUE EL PRECIO TOTAL DEL ARRENDAMIENTO POR EL ÁREA ANTERIORMENTE MENCIONADA SERA POR LA CANTIDAD **DE \$239,654.07 (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 07/100 M.N.)** AL MES, MÁS EL IMPORTE QUE RESULTE POR CONCEPTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, SE ACUERDA QUE LA RENTA SERÁ PAGADA DENTRO DE LOS PRIMEROS QUINCE DIAS DE CADA MES, VÍA TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE LA SECRETARIA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN, A LA CUENTA BANCARIA DE **“EL ARRENDADOR”** QUE SE SEÑALA A CONTINUACION:

BANCO: BBVA BANCOMER  
NUMERO DE CUENTA: 0454729382  
CLABE: 012840004547293825

LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LA RENTA MENSUAL AQUÍ REFERIDA, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS, CALCULADOS A RAZON DE APLICAR UN DIEZ POR CIENTO MENSUAL SOBRE EL SALDO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS, A PARTIR DE LA FECHA ESTABLECIDA PARA EL PAGO Y HASTA LA TOTAL LIQUIDACIÓN DEL ADEUDO,; PORCENTAJE QUE SE CUBRIRÁ INTEGRAMENTE AUN EN EL CASO DE QUE EL RETRASO EN EL PAGO SEA DE UN SOLO DÍA, DICHS INTERESES NO SE CUBRIRÁN CUANDO **“EL ARRENDATARIO”** REALICE EN TIEMPO LAS GESTIONES DE PAGO ANTE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN; EN CASO DE QUE LA FALTA DE PAGO DE LA RENTA SE PROLONGUE POR MÁS DE DOS MESES **“EL ARRENDADOR”** PODRÁ DETERMINAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE, SIN PREJUICIOS DE SU DERECHO DE COBRAR LAS RENTAS Y LOS INTERESES QUE PROCEDAN.

**TERCERA.-** LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERÁ EXCLUSIVAMENTE POR EL TÉRMINO DE ONCE MESES, CONTADOS A PARTIR DEL 01 DE ENERO Y HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2018. QUEDA ESTABLECIDO POR AMBAS PARTES QUE EL PLAZO DE RENTA ES FORZOSO PARA EL **“ARRENDATARIO”**.

**CUARTA.-** LAS PARTES ACUERDAN QUE **“EL ARRENDATARIO”** TOMA EN ARRENDAMIENTO LAS UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO DESCRITAS EN EL DOCUMENTO ANEXO A ESTE CONTRATO, PACTANDO A SU VEZ QUE EL IMPORTE DE LA RENTA DE ESTOS BIENES SE ENCUENTRA INCLUIDA EN EL IMPORTE ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA, **“EL ARRENDATARIO”** SE OBLIGA A DAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO NECESARIO A LOS CLIMAS MENCIONADOS, ASÍ COMO A REPARAR POR SU CUENTA CUALQUIER DESPERFECTO O DESCOMPOSTURA DE LOS MISMOS.

**QUINTA.-“EL ARRENDATARIO” SE OBLIGA A CONTRATAR Y PAGAR POR POPIA CUENTAS LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA SU OPERACIÓN, SEÑALANDO PERO NO LIMITÁNDOSE A AGUA, LUZ ELÉCTRICA, TELEFONÍA E INTERNET.**

**SEXTA.- AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LAS OBRAS POR CONCEPTO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO, ASÍ COMO LA PINTURA EXTERIOR, IMPERMEABILIZACIÓN O CUALQUIER DESPERFECTO MOTIVADO POR EL TRANSCURSO NATURAL DEL TIEMPO, SERÁN REALIZADOS CON CARGO A “EL ARRENDADOR” Y EFECTUADOS EN LA FORMA Y TÉRMINOS QUE DETERMINE UNILATERALMENTE; “EL ARRENDATARIO” SE OBLIGA A DAR LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO INTERIOR A LOS DESPACHOS MOTIVO DE ESTE CONTRATO Y CONSERVARLOS EN PERFECTAS CONDICIONES ASÍ COMO A CUMPLIR CON LOS ORDENAMIENTOS QUE DICTEN LAS AUTORIDADES SANITARIAS Y DEMÁS APLICABLES.**

**“EL ARRENDATARIO” NO PODRÁ REALIZAR OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAS AL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SALVO EN EL CASO DE QUE CUENTE CON LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE “EL ARRENDADOR”, Y SIEMPRE QUE LAS MISMAS NO GENEREN DEMERITOS EN EL INMUEBLE. EN CASO DE QUE “EL ARRENDATARIO” LLEGARA A EFECTUAR OBRAS O MEJORAS CARECIENDO DEL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE “EL ARRENDADOR”, SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PREJUICIOS QUE OCASIONE Y CAUSARÁ LA RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2374 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ, ESTABLECIÉNDOSE ADEMÁS QUE LAS MEJORAS ÚTILES DE CUALQUIER ÍNDOLE QUE “EL ARRENDATARIO” REALICE, QUEDARAN GRATUITAMENTE A BENEFICIO DEL INMUEBLE, SIN QUE SU IMPORTE SEA DEDUCIBLE DE LAS RENTAS, NI HAYA LUGAR PARA QUE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO, PUEDA RECLAMAR LA DEVOLUCIÓN DE LO QUE HAYA COSTEADO. EN EL CASO DE LAS MEJORAS QUE NO SEAN CONSIDERADAS ÚTILES POR PARTE DE “EL ARRENDADOR”, ÉSTE TENDRÁ EL DERECHO DE EXIGIR QUE “EL ARRENDATARIO” A SU COSTA, LAS RETIRE Y DEVUELVA EL INMUEBLE AL ESTADO QUE TENÍA ORIGINALMENTE, SIN PREJUICIO DEL DERECHO A SER INDEMNIZADO POR LOS DAÑOS Y PREJUICIOS SUFRIDOS.**

**SEPTIMA.- SI “EL ARRENDATARIO” DECIDE DESOCUPAR ANTICIPADAMENTE LOS DESPACHOS OBJETO DEL ARRENDAMIENTO DEBERA NOTIFICAR ESTA DETERMINACIÓN A “EL ARRENDADOR” CON UNA ANTICIPACIÓN MÍNIMA DE 30 DÍAS NATURALES.**

**OCTAVA.- “LAS PARTES” CONVIENEN QUE UNA VEZ LLEGADO EL VENCIMIENTO DE EL PRESENTE CONTRATO, PODRÁ ACORDARSE SU RENOVACIÓN, EN CUYO CASO SE PROCEDERÁ DE MUTUO ACUERDO A DETERMINAR EL AUMENTO DEL PRECIO DE LA RENTA PACTADA, ASÍ COMO CUALQUIER MODIFICACIÓN A LAS CONDICIONES PACTADAS EN ESTE INSTRUMENTO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL MOMENTO PARA TALES EFECTOS.**

**“EL ARRENDATARIO”** RECONOCE Y ACEPTA DE CONFORMIDAD, QUE LA SUSCRPCIÓN DE ESTE CONTRATO NO LE OTORGA NINGÚN DERECHO DE PREFERENCIA EN CASO DE VENTA DE UNA PARTE O DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE; ASÍ MISMO, **“EL ARRENDATARIO”** RENUNCIA EXPRESAMENTE EN ESTE ACTO A HACER USO DE CUALQUIER DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, RECONOCIENDO QUE **“EL ARRENDADOR”** TIENE EN TODO TIEMPO, LA LIBERTAD DE DETERMINAR EL USO Y APROVECHAMIENTO QUE OTORQUE AL INMUEBLE, CON EXCEPCIÓN DEL PLAZO EN QUE SE ENCUENTRE VIGENTE ESTE CONTRATO.

**NOVENA.- “EL ARRENDADOR”** NO PODRÁ SUBARRENDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE DE SUSCITARSE EL SUBARRIENDO CESIÓN PARCIAL O TOTAL DE LOS DERECHOS DE USO SOBRE EL INMUEBLE ARRENDADO, **“EL ARRENDATARIO”** HABRAACTUALIZADO UNA CAUSAL DE RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO

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

**DÉCIMA PRIMERA.-** EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CON APEGO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2331, 2339, 2342, 2349, 2364, 2384, 2416 Y 2418 Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CODIGO 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 OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, LLEGARAN A SER CLAUSURADAS RETENIDAS O AFECTADAS POR CAUSAS IMPUTABLES A **“EL ARRENDATARIO”**, EL PAGO DE LAS RENTAS MENSUALES ESTABLECIDO EN ESTE INSTRUMENTO PERMANECERÁ VIGENTE DURANTE TODO EL TIEMPO QUE EL INMUEBLE PERMANEZCA AFECTADO; NO OBSTANTE QUE LA VIGENCIA DE ESTE INSTRUMENTO HAYA EXPIRADO, NO CESANDO SUS RESPONSABILIDADES SI NO HASTA QUE EL INMUEBLE SEA LIBERADO A SATISFACCIÓN DE **“EL ARRENDADOR”** Y SE HAYA CUBIERTO A ÉSTE EL IMPORTE TOTAL DE LAS RENTAS GENERADAS.

**DÉCIMA TERCERA.- “LAS PARTES”** CONVIENEN QUE LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO SE REGIRA 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” ESTABLECEN QUE EL PRESENTE CONTRATO LO HAN CELEBRADO EN FORMA VOLUNTARIA Y QUE NO OPERA EN EL ERROR, DOLO , MALA FÉ, LESIÓN NI NINGUN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDAR LO PACTADO EN ESTE, COMPROMETIENDOSE EN CUALQUIER MOMENTO Y LUGAR AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESPECIFICADAS EN ESTE.**

**DÉCIMA QUINTA.- PARA LA INTERPRETACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO “LAS PARTES” CONVIENEN A SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN, EN EL DISTRITO JUDICIAL DE XALAPA DE ENRIQUEZ VERACRUZ, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER FUERO EN RAZÓN DE DOMICILIOS FUTUROS DE ALGUNO DE ELLOS.**

**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 ENRIQUEZ VERACRUZ A LOS DOS DIAS DEL MES DE ENERO DE 2018.**

**“EL ARRENDADOR”**

**“EL ARRENDATARIO”**

**ADMINISTRADOR ÚNICO**

**MTRA. ~~MARÍA~~ JOSÉ NORIEGA MANEZ  
JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA**

**TESTIGO**

**TESTIGO**

**LIC. JESSICA LIZBETH AGUILAR FLORES  
JEFA DE DEPARTAMENTO DE  
RECURSOS FINANCIEROS**

**LIC. ~~JOSE~~ ISAAC BURGOS VILLAR/  
DIRECTOR JURIDICO**