

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V., REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA ARRENDADORA" Y POR LA OTRA 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"; QUIENES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD DECLARAN LO SIGUIENTE:**

## **DECLARACIONES**

### **I. De "LA ARRENDADORA":**

**a).-** Ser una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes mexicanas, tal y como consta en la escritura pública número de fecha de pasada ante la fe del Notario Adscrito en funciones de la Notaría número de la que tiene plena capacidad jurídica para la celebración del presente acuerdo de voluntades, derivado de las actividades que puede realizar con apego a su objeto social.

**b).-** Ser una persona moral de nacionalidad mexicana, con domicilio en de la Código Postal de teléfonos con Registro Federal de Contribuyentes

**c).-** Que su Representante Legal cuenta con las facultades necesarias y suficientes para poder celebrar el presente contrato en su nombre y representación y que dichas facultades no le han sido revocadas o limitadas de cualquier forma a la fecha del presente contrato, lo que acredita mediante escritura pública número de fecha del pasada ante la fe del Notaría Pública número de la ciudad de

**d).-** Que mediante escritura pública número de fecha de pasada ante la fe del Notario Adscrito en funciones de la Notaría número de la las personas morales denominadas **TALENTO EN PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su apoderado legal **CHECA. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por **y EDITORIAL LAS ANIMAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. representada por

, me autorizan a dar en contrato de arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato.

**e).-** Que los permisos para cambiar a régimen de propiedad en condominio del edificio denominado TORRE OLMO, se encuentran en trámite en el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Xalapa, Veracruz.

**f).-** Que es su voluntad, y tiene las facultades para hacerlo otorgadas en el instrumento público descrito, de dar en arrendamiento el inmueble ubicado en el Distribuidor Vial "Las Trancas" número 1009, colonia Reserva Territorial, en Xalapa, Ver.

**g).-** Que el inmueble objeto de este Contrato se encuentra libre de toda carga, gravamen y responsabilidad fiscal o civil, al corriente de sus contribuciones y en perfecto estado de uso y goce.

**h).-** Ser arrendataria con autorización para subarrendar por parte de la propietaria, de la oficina identificado con el número: **505, 506, 507, 508** ubicada en el nivel **5**, con una superficie de **313.32** metros cuadrados, así como 17 cajones de estacionamiento con una superficie de 212.50 metros cuadrados, ubicados en el primer nivel de "Torre Olmo" situado en el Distribuidor Vial las Trancas No. 1009, colonia Reserva Territorial, Código Postal 91096, de esta ciudad de Xalapa, Veracruz, el cual tiene las medidas y colindancias que se señalan en el plano anexo y que firman las partes de conformidad, que en lo sucesivo y en su conjunto se le denominará como el **"INMUEBLE"**.

**i).-** Que respecto de dicho inmueble no existe gravamen o limitación alguna que pudiera alterar la celebración del presente contrato.

## **II.- De "LA ARRENDATARIA":**

**a)** Que es una dependencia de la Administración Pública Estatal Centralizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, artículo 1° del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social, artículo 1, 2, 9 fracción VIII, 27 y 28 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo de Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

**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.

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. Así como su Registro Federal de Contribuyentes que es: **SDS0005201N2**.

### **III. Ambas partes:**

Declaran que acuden a la celebración del presente contrato por su propia y libre voluntad, reconociéndose mutuamente la personalidad con la que comparecen, expresando que en el presente consenso de voluntades no existe dolo, mala fe, lesión, violencia física o moral o error que pudiera alterar la validez y existencia del mismo.

Expuesto lo anterior las partes se someten a las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- "LA ARRENDADORA"** concede en arrendamiento el uso y goce temporal del **INMUEBLE** descrito en el inciso h) de la declaración I del presente contrato a **"LA ARRENDATARIA"**.

**SEGUNDA.-** El goce y uso temporal del referido **INMUEBLE** se le concede a **"LA ARRENDATARIA"** por el término de un año, comenzando a partir del día **01 de Enero del año dos mil dieciocho**, para terminar precisamente el día **31 de Diciembre del mismo año**, pudiendo solicitar la renovación del contrato, en los términos y condiciones que acuerden las partes.

**TERCERA.-** En relación con el inmueble cuyo uso y goce se le concede, a **"LA ARRENDATARIA"** se obliga incondicionalmente:

**1).-** A pagar a **"LA ARRENDADORA"** por concepto de renta mensual y mantenimiento, la cantidad de **\$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 M.N.)** cantidad que incluye el 16% de Impuesto al Valor Agregado, así como la cuota mensual de mantenimiento que el edificio cobra a los usuarios.

2).- A pagar la renta por mes adelantado, dentro de los diez días posteriores a la presentación de la factura correspondiente, precisamente en la oficina identificada con el número 206, piso 2, en la calle Boulevard Cristóbal Colón Numero 5, de la colonia Jardines de las Animas, de esta ciudad de Xalapa, Veracruz.

3).- A entregar voluntariamente el inmueble objeto de este contrato a "**LA ARRENDADORA**", al día siguiente al señalado como la fecha de vencimiento de este contrato, en las mismas buenas condiciones en que lo recibe, esto es, con los muros y techos bien pintados del mismo color con el que fue entregado, con su instalación eléctrica y de fontanería impecables, así como la cancelaría de aluminio y cristales limpios, completos y sin daños.

4).- A pagar por su cuenta el consumo de energía eléctrica, y en su caso, el servicio medido de teléfono y larga distancia que llegue a contratar.

5).- A entregar a la fecha de vencimiento del contrato o el día fijado para la desocupación del inmueble, el finiquito de contrato de luz expedido por la C.F.E., en el cual se da de baja el servicio de energía eléctrica de la oficina mencionada en el inciso h) de la declaración I del presente contrato.

6).- A conservar y dar buen uso al inmueble arrendado.

7).- A entregar el inmueble arrendado en las mismas buenas condiciones que lo recibe y pagar en su caso, el importe de los deterioros que llegare a presentar al momento de la desocupación.

8).- A procurar el aseguramiento del inmueble para evitar pérdidas o robos, por no hacerse responsable "**LA ARRENDADORA**" de los que pudiera sufrir "**LA ARRENDATARIA**" en el inmueble.

**CUARTA.**- En relación con el mismo inmueble "**LA ARRENDATARIA**" no podrá:

a).- Subarrendar todo o parte, ni ceder su uso a los derechos que se deriven del contrato, a persona alguna, salvo autorización escrita de "**LA ARRENDADORA**".

b).- Hacer mejoras sin previa autorización escrita de "**LA ARRENDADORA**", las que en todo caso quedarán a beneficio del mismo inmueble, por lo que desde ahora "**LA ARRENDATARIA**" renuncia a los derechos que le conceden los artículos 2356 y 2357 del Código Civil del Estado.

c).- Almacenar sustancias o materiales inflamables o peligrosos con las debidas precauciones, haciéndose responsable directamente de los daños y perjuicios que pudiera causar al inmueble o a las personas la infracción de este inciso, liberando a "**LA**

**ARRENDADORA**" de cualquier responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier índole.

d).- Dar otro uso al inmueble o cambiar de giro, por semejante que sea que al que aquí precisa, para tal efecto **"LA ARRENDATARIA"** declara que lo destinará exclusivamente para: **OFICINAS**.

e).- Poner en venta en forma pública o privada, donar o cualquier tipo de traslación de dominio a favor de terceras personas, todo tipo de comida y productos propios de una miscelánea, mini súper, regalos, papelería, copiadora, o cualquier tipo de giro que no sea exclusivo de oficinas.

f).- Condicionar el uso, o lucrar con los cajones de estacionamiento que le sean asignados.

g).- Alterar el diseño de imagen que tiene el inmueble al momento de su entrega, alterando la fachada del edificio, por lo que queda prohibido poner anuncios en fachada, así como todo tipo de anuncio luminoso o de cualquier tipo en puertas de acceso al **"INMUEBLE"**, que altere la buena imagen de los pasillos, asimismo, queda prohibido utilizar áreas comunes con mobiliario o personal.

h).- Pegar, instalar, clavar, adherir o acondicionar todo tipo de propaganda, anuncios, avisos, en las paredes, muros, techos, plafones, banquetas, que conforman la fachada del edificio o del estacionamiento, glorieta, lobby y demás áreas comunes, ni en los ubicados en el área de baños, todo ello con el fin de no alterar el diseño de imagen beneficia a todos los locatarios.

i).- Invasión u ocupar con mercancía, propaganda o mobiliario propio o ajeno, las áreas comunes como pasillos, banqueta, guarniciones o cajones de estacionamiento, ya sea frente al **"INMUEBLE"** o frente al área de baños o áreas de servicio.

**QUINTA.-** De convertirse el contrato de tiempo indefinido, podrá darse por terminado a voluntad de **"LA ARRENDADORA"** previo aviso judicial o extrajudicial por conducto de notario público o correo certificado, dado a **"LA ARRENDATARIA"** con treinta días de anticipación, quienes por su parte renuncian en forma expresa al año de prórroga que a su favor establece el artículo 2411 del Código Civil del Estado.

**SEXTA.-** Si **"LA ARRENDATARIA"** diere lugar a la rescisión del contrato por el incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas que le imponen obligaciones o prohibiciones, pagará a **"LA ARRENDADORA"** el importe que en concepto de ~~daños y~~ perjuicios sea fijado por la Autoridad Jurisdiccional competente, previa cuantificación y Acreditamiento que se hiciere.

**SÉPTIMA.-** Las partes podrán renovar el contrato de arrendamiento por el tiempo y términos que acuerden mutuamente, en su caso con un aumento anual que resulte de sumar cinco puntos porcentuales aplicados al monto actual de la renta; para lo cual se

comprometen a entrevistarse con treinta días de anticipación a la fecha de conclusión del presente contrato, a fin de establecer los lineamientos y cláusulas del nuevo contrato, en caso contrario se aplicará lo que establece el código civil vigente en el Estado.

**OCTAVA.-** Serán causas de rescisión del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivada del presente contrato a cargo de **"LA ARRENDATARIA"**, siendo aplicable el caso concreto en cuanto no se opongan a este contrato, las causas de rescisión señaladas en el artículo 2416 fracción IV y 2422 del Código Civil del Estado de Veracruz.

**NOVENA.-** En cumplimiento a lo señalado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 05 de julio de 2010, pone al alcance de **"LA ARRENDATARIA"**, su Aviso de Privacidad; el cual se adjunta al presente contrato.

**DÉCIMA.-** Lo no previsto en este contrato se regirá por las disposiciones del Código Civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; las partes contratantes se someten a las autoridades judiciales competentes de Xalapa, Veracruz, para efecto de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, renunciando desde ahora al fuero que pudiere llegar a corresponderle en razón de sus domicilios presentes o futuros o cualesquiera otra causa.

Así lo firmaron al calce y al margen por triplicado en la ciudad de Xalapa, Veracruz, a los 02 días del mes de enero de 2018.

**"LA ARRENDADORA"**

TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V.

**"LA ARRENDATARIA"**

**MTRA. MARIAJOSE NORIEGA MANEZ**  
JEFE DE LA DIVISION ADMINISTRATIVA DE  
LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

**"LOS TESTIGOS"**

CONTADORA GENERAL EN  
TORRE OLMO SA DE CV

**DRA. ARQ. ALEJANDRA VASQUEZ TERAN**  
DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO  
URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL